

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) v. 27.08.1997, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990, DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990 UND DER LANDESBBAUORDNUNG v 8.08.1995 (LBO 96)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- 1.1 **MI** MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
- 1.2 zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe
- 1.3 Anlagen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs 3 Nr.2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden nicht zugelassen
(§ 1 Abs 5 BauNVO)
- 1.4 Von dem im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO werden Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
(§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)
- 1.5 Zur Wahrung ortsüblicher Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude nur max. 3 Wohnungen zugelassen
Dabei gelten Doppelhäuser als ein Wohngebäude
(§9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 **II** Zahl der VÖLLGESCHOSSE als Höchstgrenze
(§ 16 Abs 2 Nr. 3 BauNVO)
- 2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschoße können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden
- 2.2 **0,4** GRUNDFLACHENZAHL (§ 16 Abs 2 Nr. 1 BauNVO)
- 2.3 **0,8** GESCHOSSFLACHENZAHL (§ 16 Abs 2 Nr. 2 BauNVO)
- 2.4 **TH = 6,50** MAXIMALE TRAUFGHÖHE
Gemessen am Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut 6,50 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände
(§ 16 Abs 2 Nr. 4 BauNVO)

2.5 FH=11,00

MAXIMALE FIRSTHÖHE

11,00 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände (§ 16 Abs 2 Nr. 4 BauNVO)

2.6

Bezugspunkt zum Messen der Trauf- und Firsthöhe ist das natürliche Gelände, das sich an das Gebäude an der tiefsten Geländestelle anschließt (§ 18 Abs 1 BauNVO)

Fullschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Dachneigung	Dachform
max. Traufhöhe max. Firsthöhe	Bauweise

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

3.1



OFFENE BAUWEISE
(NUR EINZEL- und DOPPELHAUSER ZULÄSSIG)
(§ 22 Abs 2 BauNVO)

3.2



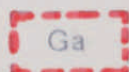
BAUGRENZE (§ 23 Abs 3 BauNVO)

3.3

Die Firstrichtung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB)

4.1



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN

4.2

Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Flächen nur in den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen zulässig

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRER NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 10 u. 24 BauGB)

5.1



Abstandsgrenze zum Fischweiher (40 m)

5.1.1

In der festgelegten Abstandsfläche sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig
(weitere Festsetzungen siehe Ziffer Nr. 8.1 bis 8.3)

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

6.1



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

6.2



WASSERGRABEN

6.3



OFFENTLICHER GRÜNSTREIFEN (Mulden-Rigolen-System)

- 6.4  GRÜNFLÄCHEN als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 6.5  BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
- 6.6  FESTGELEGTE EIN- UND AUSFAHRTEN

7. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BauGB)

- 7.1  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 7.2 Ö / P OFFENTLICH / PRIVAT

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.2  Grünfläche zur Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese. Diese Fläche stellt den Ausgleich nach § 1a BauGB dar.
- 8.3 Die bisherige Wiesenfläche ist in eine extensiv zu nutzende bzw. pflegende Streuobstbaumwiese umzuwandeln. Dazu ist die Fläche soweit nötig mit einer landwirtschaftlichen Dauermiesenmischung einzusaen.
In der Fläche sind pro 100 qm ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen.
Die Fläche ist zweimal jährlich zu mahen, das Mahgut ist abzuräumen.
Düngung und das Anwenden von Pestiziden sind nicht zulässig.
- 8.4 Stellplätze für KFZ, Grundstückszufahrten, -zugänge, Parkplätze und Gehwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z. B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, daß der Boden bzw. das Gewässer verunreinigt wird. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Entwässerungsrinnen mit Anschluß an die Grundstücksentwässerung vorzusehen, da das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentl. Verkehrsflächen unzulässig ist.
- 8.5 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist insektenschonend mit Natriumdampf-Hochdrucklampen auszuführen. Dies ist auch im privaten Bereich zu empfehlen.
- 8.6 Durchgrünung des Baugebietes.
Die Gestaltung von Vorbereichen und Gärten soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden, siehe Pflanzenliste.
- 8.7 Für die Umsetzung der Ausgleichsflächen auf den Privatflächen ist es erforderlich zu den Baugesuchen ein Eingrünungsplan mit einzureichen. Damit eine zeitnahe Bepflanzung erfolgen kann, sollte die Pflanzung spätestens 1 ½ Jahren nach Fertigstellung des Bauvorhabens realisiert werden. (Siehe Ziffer 8.6 und 9.2.1)

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHER (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1  UMGRENZUNG VON FLÄCHEN für das Anpflanzen von Bäumen und Straucher
- 9.2  Anpflanzen von Bäumen
- 9.2.1 Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum oder ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Es soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen statt finden, um einen ökologisch sinnvollen Obstwiesen- oder Haincharakter zu erreichen.
- 9.3  Anpflanzen von Straucher
- 9.3.1 Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen für das Anpflanzen von Straucher ist eine geschlossene, freistehende Hecke anzupflanzen. Erlaubt sind ausschließlich standortheimische Arten, siehe Pflanzenliste.
- 9.4  STANDORT für das Anpflanzen von Bäumen im Verkehrsbereich die Pflanzfläche ist mit Blüten- u. Kräuterreichen Wiesenmischungen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden zu bepflanzen.
- 9.4.1
- 9.5 Zur Bepflanzung gemäß den Festsetzungen 8.2, 8.3, 8.6 und 9.1 bis 9.4 werden nur bodenständige, heimische Laubgehölze bzw. Obstbäume gemäß folgender Pflanzenliste zugelassen.
- Pflanzenliste*
Feldahorn, Spitzahorn, Hainbuche, Baumhasel,
sowie gängige Obstsorten für kühleres Höhenklima geeignet wie zB
Mostbirne, Felsenbirne, Wildapfel, und Zwetschge,
Strauchpflanzen wie zB Haselnuß, Vogelkirsche, Schwarzer
Holunder, Traubenholunder, Vogelbeere, Schneeball, Schlehe,
Hundsrose und Hartnagel.

10. VERBRENNUNGSVERBOT (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 10.1 Im Geltungsbereich dürfen in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.