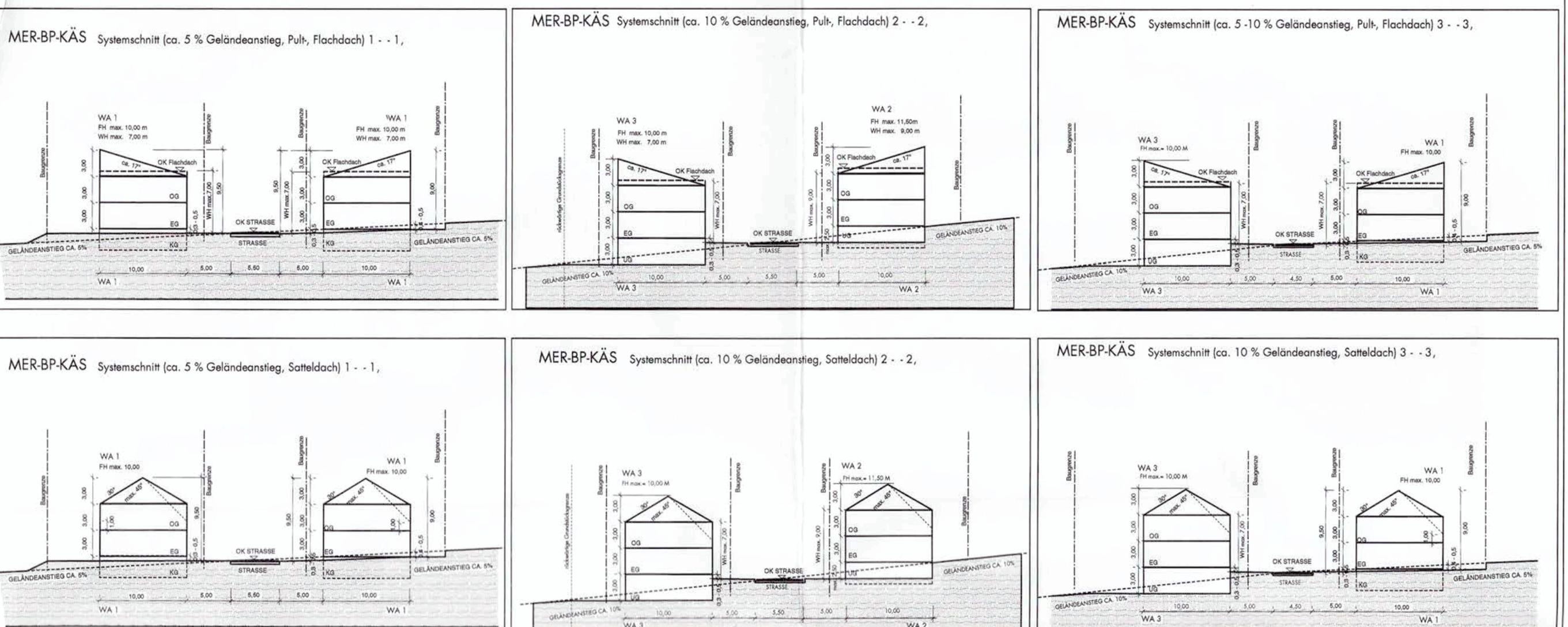


GEMEINDE MERCHWEILER, BEBAUUNGSPLAN „KÄSSEITERS 1. BA“

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Systemschnitt Gelände



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

(NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)	Allgemeines Wohngebiet
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 19 BauNVO)	Höhe baulicher Anlagen; hier: maximale Fristhöhe maximal 10,00 m II Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl GRZ 0,4
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und § 22, 23 BauNVO)	offene Bauweise Baugrenze Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)	Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB)	hier: Standort eines Kabelauflaufungsmastes
6. Grünflächen (§ 9 Abs 1 Nr. 15 BauGB)	Grünflächen (Ø = öffentlich)

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB I.V.M. § 12 BAUGB UND BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB	Allgemeines Wohngebiet; gem. § 4 BauNVO siehe Plan
1.1 Baugelände WA	gem. § 4 Abs. 2 BauNVO • Wohngebäude, • Betrieb der Pflegeeinrichtung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe • Ausübung von Dienstleistungen, Planerbetrieb (Altersspektrum des Hansemann-Buchenwaldes, Luzulo-Pagetum) sowie einheimische Obstsorten verwerten werden:
1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen	gem. § 4 Abs. 3 BauNVO • Betriebe des Beherbergungsgewerbes • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen

- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke, nicht zulässig
- gem. § 1 Abs. 6 1 BauNVO werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Grundflächenzahl

gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, § 4 GRZ
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überreichung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
 - Nebengebäuden im Bereich der Grundstücke
 - technische Anlagen unterhalb der Grundoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- um 25 % zulässig.

gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO, gem. LBO siehe Plan
WA 1, WA 2:
max. 2 Vollgeschosse
WA 3:
max. 3 Vollgeschosse

gem. §§ 16, 17 und 18 BauNVO, siehe Plan
hier: maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe Die maximale Wandhöhe und maximale Firsthöhe wird wie folgt festgesetzt:

WA 1:
Satteldach:
Firsthöhe: max. 10,00 m
Pultdach:
Wandhöhe max. 7,00 m / Firsthöhe max. 10,00 m
Flachdach:
Wandhöhe max. 7,00 m

WA 2:
Satteldach:
Firsthöhe: max. 11,50 m
Pultdach:
Wandhöhe max. 9,00 m / Firsthöhe max. 11,50 m
Flachdach:
Wandhöhe max. 9,00 m

WA 3:
Satteldach:
Firsthöhe: max. 10,00 m
Pultdach:
Wandhöhe max. 7,00 m / Firsthöhe max. 10,00 m
Flachdach:
Wandhöhe max. 7,00 m

Als Wandhöhe wird das Abstandmaß zwischen Oberkante einer geplanten oder gebauten geplanten oder gebauten Mauerwerk mit der Dachhaut bestimmt. Der Abstand zwischen dem oberen Ende einer geplanten oder gebauten Straße (Erschließungsstraße) ist jeweils an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes zu den benachbarten Gebäuden als obere Begrenzung der Wand des Gebäudes mit den Schnittmaßen der Dachneigung zu verstehen.

Die Firsthöhe als oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante klar definiert. Zur Ermittlung der Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zur Firsthöhe. Der untere Bezugspunkt ist das eingedeckte Dach. Als unterer Bezugspunkt gilt die Firsthöhe des Gebäudes, die am Ende eines Erweiterungsprojekts der den Gebäuden zugeordneten Erschließungsstraße ist. Die Firsthöhe ist jeweils an der straßenabgewandten Seite des Gebäudes zu den benachbarten Gebäuden als obere Begrenzung der Wand des Gebäudes mit den Schnittmaßen der Dachneigung zu verstehen.

Vgl. Festsetzung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 LBO: Hohe Erdgeschossfußböden bei Ausbildung eines Kellergeschosses (Sockelhöhe).

siehe Plan.
Die geschützte Biotopfläche im Norden des Plangebietes wird nachrichtig in den Bebauungsplan übernommen.

BAUWERBTSZONE

siehe Plan,
hier: ein Schutzzaband von je 10 m zu beiden Seiten der tektonischen Störungen ist von Bebauung freizuhalten

3. BAUWEISE

siehe Plan.
hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄLCHEN

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARÄGEN

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

Es ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf max. zwei beschränkt.

7. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

hier: Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt.

8. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

hier: Standort eines Kabelauflaufungsmastes

9. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

hier: Trennystem

10. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Das anfallende Schmutzwasser aus den Haushalten wird über einen separaten Kanal der Schmutzwasserkanalisation zugeführt. Die Oberflächenwasser werden in einem Regenwasserkanal in die im Norden des Plangebietes gelegene Biotopfläche abgeleitet.

11. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG AUF BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Die Überfläche dezentraler Kleinspeicheranlagen sind an Regenwasserkanäle anzuschließen.

12. LEITUNGSRECHT

Leitungsrecht in einer Breite von 3,0 m zugunsten des Entsorgungsträgers zur Anlage eines Regenwasserkanals zur Ableitung anfallender Niederschlagswasser

13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

hier: Standort eines Kabelauflaufungsmastes

14. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

15. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

16. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

17. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

18. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

19. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

20. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

21. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

22. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

23. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

24. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

25. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

26. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

27. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

28. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

29. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

30. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

31. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

32. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

33. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

34. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

35. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

36. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB

37. BUNDENEINIGUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB