

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB I.V.M. BAUNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1.1 Baugebiet WA

Allgemeines Wohngebiet für das gesamte Plangebiet, siehe Plan

1.1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schön- und Spasswirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.1.2 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. bauliche Anlagen

gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind

- Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden

 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe sowie
 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. § 8 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan, GRZ 0,4 im gesamten Plangebiet

gem. § 9 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätze, wenn ihrer Zulässigkeit, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

nicht zulässig.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 8 16, 20 Abs. 1 BauNVO, die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

siehe Plan, gem. § 16 und 18 BauNVO, hier: maximale Wandhöhe

WA 1 max. 5,50 m Wandhöhe

WA 2 max. 7,0 m Wandhöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante des fertigen Straßenbelag (gem. Straßenverordnung) der Erschließungsstraße und dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie wird bei traufständigen Gebäuden an der Verlängerung des Giebels, bei giebelseitigen Gebäuden an der zur Erschließungsstraße zugewandten Seite gemessen.

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, gem. § 22 BauNVO

Im gesamten Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind nur Erzähäuser zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT-ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass:

- Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.
- Stellplätze sowie Nebenanlagen sind grundsätzlich im gesamten Baugelände auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Garagen und Carports müssen mit ihrer Vorderfront mindestens 5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

siehe Plan, Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Einheiten pro Haus beschränkt ist.

7. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

siehe Plan, Die inneren Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung", hier: Verkehrsberuhigende Bereiche (gem. STVO-Z 1, 2, 25 und 22) unter einer festgesetzten. Der Ausbau hat als niveaugleiche Mischfläche zu erfolgen. Die Straßenbreite der einzelnen Erschließungsstraßen wird wie folgt festgesetzt:

- Haupterschließung: 5,50 m
- Stichstraße: 4,75 m

Die separat geführten Fußwege werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Feldwirtschaftsweg" festgesetzt. Die Ausbaubreite wird auf 3,0 m festgesetzt.

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

Die im Gebiet anfallenden Abwasser sind entsprechend ihrer potenziellen Schadstoffentkennung getrennt abzuleiten (Trennsystem). Das Schmutzwasser (häusliches Abwasser) ist der Ofenkondensations- und unbelastete Straßenabwasser- sowie dem Regenwasserkanal zuzuleiten. Anschlussmöglichkeiten befinden sich im direkten Anschluss an das Plangebiet im Bereich des Wohngebietes "Kumpfries II". Beim Einbau dezentraler Kleinspeicher sind die Überläufe an den Regenwasserkanal anzuschließen.

9. ÖFFENTLICHE GRÜNFÄLCE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan, Die öffentlichen Grünflächen sind mit der Sgatutgründung (z.B. 1.2.1.1 (Landschaftsrasen - Standard mit Kräuter) einzurichten.

Die Anlegung landwirtschaftlich genutzter Flächen über die öffentlichen Grünfläche ist zulässig.

M1: Alle Stellplätze auf den privaten Grundstücken und deren Zulässigkeit sowie sonstige Wege und Zugänge im Plangebiet sowie alle öffentlichen Fußwege sind aus Gründen der Grundwassererneuerung in Wasserabflussrichtung zu erneuern.

M2: Ein 5 m breiter Streifen südlich des Sportplatzes sowie der schmale Streifen Acker im Nordwesten der Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen einzurüsten. Hierzu sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M3: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

10. FÄCHERN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER BODEN UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

IN ANWENDUNG DER § 18 F. BNATSCHG

Die Ausgleichsfläche am Sportplatz Gerlfangen wird als Fläche zum Schutz der Boden und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hierzu ist zu beachten, dass folgende Eingriffe folgende Maßnahmen durchzuführen:

M2: Ein 5 m breiter Streifen südlich des Sportplatzes sowie der schmale Streifen Acker im Nordwesten der Ausgleichsfläche sind mit Gehölzen einzurüsten. Hierzu sind in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M3: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M4: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M5: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M6: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M7: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M8: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M9: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M10: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M11: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M12: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M13: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pflanzung: Entfernung der Waldränder ist ein 10 m breiter Streifen vor der Nutzung auszuprägen, um einen krautreichen Waldaum zu entwickeln.

M14: Am nördlichen Rand der Fläche ist ein 20 m breiter, grün und strukturreicher Waldrand anzulegen. Zur Entwicklung eines 10 m breiten Waldrandes ist ein Raster von 1,50 m x 1,50 m zu anpflanzen. Ein weiterer strukturreicher Aufbau sowie ausgewählte Konkurrenzverträge müssen gewährleistet werden. Ein stürziger Anbau ist zu verhindern. Pflanzstoffe sind unmittelbar am Waldrand Bäume 2. Ordnung zu pflanzen, in etwas weiterer Entfernung größere (führende) Gehölze und schließlich kleinere (begleitende) Gehölze. Pfl