


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG (NACH BAUGB IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990)

GEIßBERGBECKEN	
WA	GEGEBEN
GRZ 0,4	ALLGEMEINES WOHNGEBIEBT
II	(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)
WH	GRUNDFLÄCHENZAHL
WA 2WO	(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 19 BAUNVO)
•	ZAHL DER VOLGESCHOSSE
ST/Ga	HOHE BAULICHE ANLAGEN, HIER: WANDSCHALE
P	(§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB UND § 18 BAUNVO)
V	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	(§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)
VERKEHRSFÄCHERN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	(§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
VERKEHRSERHÜTER BEREICH	
WASSERLEITUNG UND ABWASSERKANAL	(§ 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BAUGB)
VERSORGUNGSFLÄCHEN	(§ 9 ABS. 1 NR. 12 UND ABS. 6 BAUGB)
ELEKTRIZITÄT	
GRUNDFLÄCHEN	(§ OFFIZIELL, P = PRIVAT) (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	(§ 9 ABS. 1 NR. 21 UND 6 BAUGB)
ABGRUNZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	(§ 9 ABS. 4 16 ABS. 6 BAUNVO)
FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTEHEND)	
GRUNDSTÜCKSGRENZEN (VORSCHLAG)	

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 Baugebiet WA

1.1.1 zulässige Arten von Nutzungen

gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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 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
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl

gem. § 20 Abs. 1 BauNVO, siehe Plan

2.2 Zahl der Volgeschosse

gem. § 18 BauNVO, siehe Plan

2.3 Höhe baulicher Anlagen

hier: max. Wandhöhe

Als Wandhöhe wird das Abstandsmaß zwischen Oberfläche fertiger Straßenbelag und dem Schnittpunkt der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut bezeichnet. Die Wandhöhe ist die Abstandshöhe zwischen den Geländeoberflächen zugehörigen Erhöhungsbereichen. Hinsichtlich der Höhenbegrenzung wird im Baugebiet folgende Differenzierung vorgenommen:

- für die südlich der Haupterschließung befindlichen Gebäude im Plan gekennzeichnet mit Baufesten 1 und für die innerhalb der Baufesten 4 gelegenen Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 7,50 m festgesetzt.
- für die übrigen im Gebiet vorhandenen Gebäude wird eine max. Wandhöhe von 5,00 m festgesetzt.

Bis auf die Grundstücke innerhalb des Baufesten 1 und die Grundstücke der Baufesten 3 und 6, die die Haupterschließung zuordnen, sind, bezogen sich alle anderen Gebäude auf das Niveau der Ringerschließung bzw. im Falle der Baufesten 3 auf das Niveau von Schulstraße.

im gesamten Planungsbereich wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

5. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

8. Versorgungsflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

siehe Plan,
hier: Wasserleitung und Abwasserkanal
hier: Abwasser-Trennsystem
Innerhalb des Planungsbereites ist (im Vorpunkt auf eine entsprechende Umsetzung des gemeinsamen Abwassersystems) ein Abwasser-Trennsystem vorzusehen d.h. das entfallende Abwasser (Schmutzwasser) aus den Haushalten ist in einem von Niederschlagswasser getrennten Rohrsystem zu führen.

10. Grünflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

siehe Plan
Im Südwesten des Parzellebereichs, in Fortsetzung des Spielplatzes, wird eine öffentliche Grünfläche festgestellt, die mit einer Pflanzung mit Sichtbarkeit ausgestattet und gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepfisten ist.

Im Westen des Planungsbereites, im Randbereich der privaten Grundstückslinien, wird eine 3 m breite private Grünfläche festgesetzt, die gem. den Festsetzungen des § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepfisten ist.

Im Norden des Planungsbereites wird eine 8 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Alle Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind aus Gründen der Grundwasserneubildung wasserdrückig zu befestigen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHO

siehe Plan
hier: Leitungsrecht zugunsten des Erschließungsträgers

12. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschrankten Personenkreises zu belastende Flächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

siehe Plan
Grundstücksbegrenzung:
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, sind intensiv zu bewirken. Hierzu sind folgende Anpflanzungen vorzusehen:

- auf allen Grundstücken ist entlang mindestens einer Grundstückseite eine 3 m breite Feldgehölzhecke einzulegen, die für das Planungsbereich im Westen beginnt und bis zum Ende des Planungsbereichs innerhalb des Baufesten 4) als Pflanzfläche an der westlichen Grundstücksgrenze durchzuführen. Für die Pflanzfläche der Gehölz wird ein Raster von 1,50 m x 1,50 m festgesetzt.

- auf allen Grundstücken ist unabhängig von einer Apfelpflanzung mit Feldgehölzen eine Einzelbaumpfanzung durchzuführen. Pro 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein noch-stommiger Laubbau (St. 12-14 cm) pflanzen.

Anlage öffentlicher Grünflächen:
Die Grünflächen sind grämerisch anzulegen und der Zweckbestimmung entsprechend mit Bäumen und Sträuchern auszustatten.

Parkplatzbestellung:
Per 3 Stellplätze ist mindestens ein hochstämiger Laubbau (St. 16-18) anzupflanzen.

Pflanzliste:

Für alle Pflanzungen sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Auswahl geeigneter standortgerechter Gehölze stellt im Folgenden aufgeführt ist beispielhaft dar, wobei für die Stellplatzbegrenzung vorzusehen die durch kursive Schreibweise gekennzeichneten Gehölze herangezogen sind:

Feldahorn

Bergahorn

Hainbuche

Hassel

Esche

Elbstiele

Vogelkastanie

Gemeine Esche

Schwarzer Holunder

Winterlinde

Sommerlinde

Hundrose

Spirzinholz

Walnuss

Spitzahorn

Traubeneiche

Steileiche

Brombeer

Große Schneeball

Wolliger Schneeball

Vogelbeere

• erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 26 BAUGB

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.

Die zur Erschließung und Belaubung des Gebietes erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind überall im Planungsbereich zulässig.