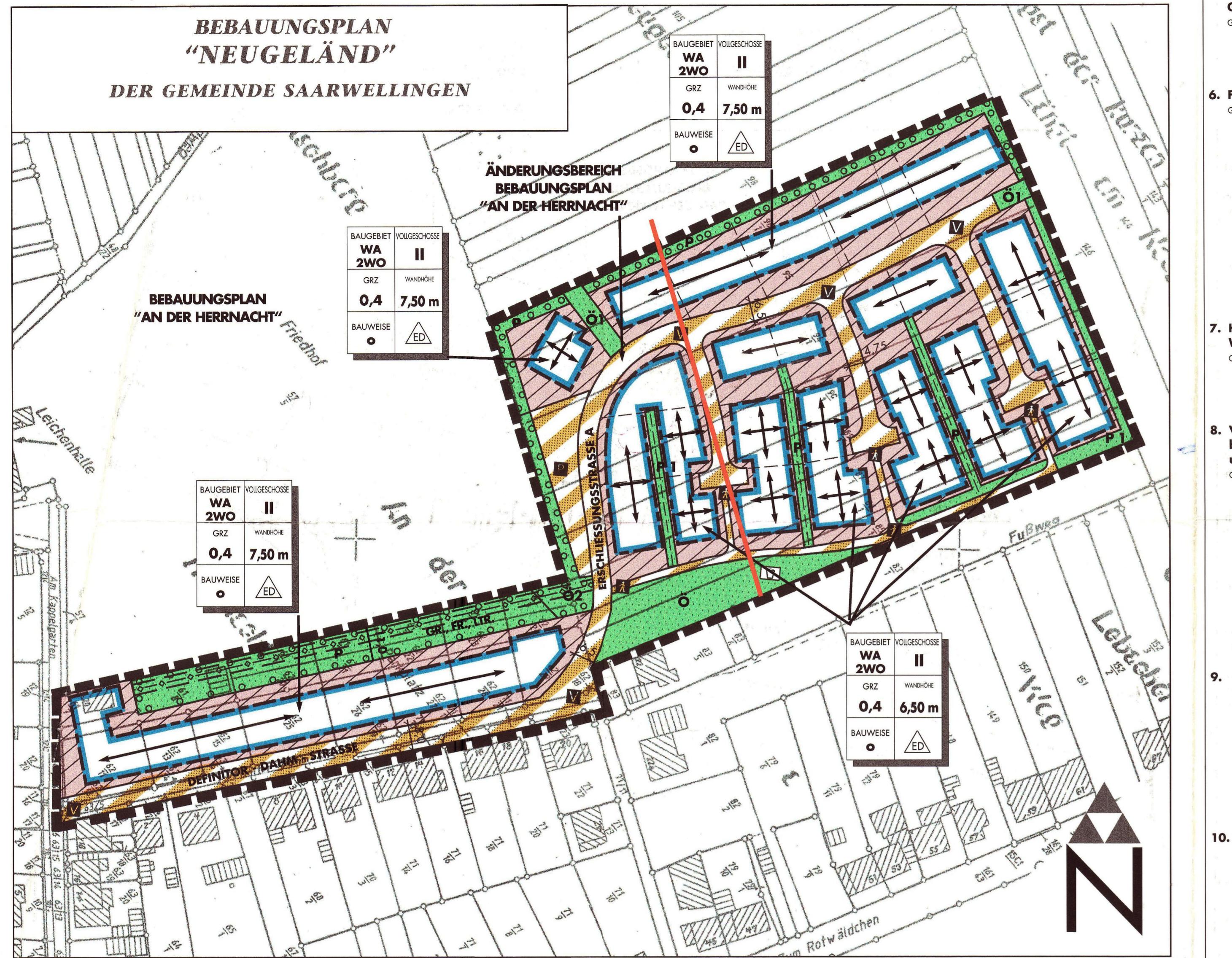


TEIL A: PLANZEICHNUNG

BEBAUUNGSPPLAN "NEUGELÄND" DER GEMEINDE SAARWELLINGEN



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

GELTUNGSBEREICH (\$ § 9 Abs. 7 BauGB)	WA
ALLGEMEINES WOHNGEBIEBT (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)	GRZ 0,4
GRUNDFLÄCHENZAHL (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 19 BauNVO)	WH 6,50 bzw. 7,50
HÖHE BAULICHER ANLAGEN, HIER: WANDHÖHE (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)	II
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 Abs. 1 BauNVO)	WA 2 WO
BAUGRENZE (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 3 BauNVO)	O
OFFENE BAUWEISE (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 2 BauNVO)	ED
NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZUÄSSIG (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 Abs. 2 BauNVO)	WA 2 WO
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE HIER: FIRSTRICHTUNG (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	V
HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	P
VERKEHRSFÄLCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	---
VERKEHRSBERICHTIGER BEREICH	---
FUSS- UND RADWEGE	---
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	---
DRAINAGE FÜR SICKERWASSER (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	---
GRÜNFÄLCHEN (Ö = ÖFFENTLICH, P = PRIVAT) (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	---
SPIELPLATZ	---
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	---
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (\$ § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	---
FLURSTÜCKSGRENZEN (BESTAND / 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
 - 1.1.2 ausnahmsweise zulässige Arten von Nutzungen
 - 1.1.3 nicht zulässige Arten von Nutzungen
- gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Wohngebäude
 - die Versorgung des Gebäudes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind
- Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht zulässig.
- gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden
- Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
- 2.1 Grundflächenzahl
- siehe Plan, gem. §§ 16, 17 und 19 Abs. 1 BauNVO,
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse
- siehe Plan, gem. §§ 16 und 20 Abs. 1 BauNVO und gem. IBO
- 2.3 Höhe der baulichen Anlagen
- siehe Plan, gem. §§ 16 und 18 BauNVO hier: maximale Wandhöhe 6,50 m bzw. 7,50 m, gemessen zwischen den Oberkanten des fertigen Straßenbelages der dem Gebäude zugeordneten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachkant. Die Wandhöhe wird an der straßenseitigen Gebäudemitte ermittelt.
3. Bauweise / Hausform
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
- siehe Plan, hier: offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Im gesamten Planungsgebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Stellung der baulichen Anlagen
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
- siehe Plan, hier: Hauptfirstrichtung. Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer oder verwandter Energiegewinnungsanlagen eine

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

6. Flächen für Stellplätze und Garagen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

8. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für das Parken

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB

9. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB

10. Die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB

11. Öffentliche und private Grünflächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

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

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

13. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

14. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

15. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB
IN ANWENDUNG DES § 8 BNATSCHG

16. Zuordnung von Flächen oder Massnahmen für den Ausgleich

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

17. Einfriedungen, Dachform, Dachneigung, Fassade

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

18. Regenwasserspeicherung

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

19. Hinweise

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

20. Regenwassernutzung

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

21. Baumaßnahmen

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

22. Bergbau

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

23. Wasserschutzgebiet

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

24. Umweltfreundliche Energierträger

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

25. Bergbau

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

26. Wasserhaushalt

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

27. Gesetzliche Grundlagen

GEM. § 9 ABS. 1A BAUGB

abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades technisch erforderlich ist.

siehe Plan, hier: Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der Baugrenzen an der südlichen, südwestlichen oder südöstlichen Hauseite bis 2 m durch Wintergärten ist zulässig.

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und überdeckte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen, nicht überdeckte Stellplätze und Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist ein Abstand von mind. 5,50 m als Stauraum einzuhalten. Pro Wohnung sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück nochzuvorsehen. Die Breiten der für Carports, nicht überdeckte Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen befestigten Flächen dürfen 3,00 m für eine Einzelgarage und 6,00 m für eine Doppelgarage nicht überschreiten.

Im Planungsgebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei Einheiten pro Haus, bei Doppelhäusern pro Doppelhausstufe festgesetzt.

Die internen Erschließungsstraßen werden als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt.

Die Breite der Hauptschließungsstraße wird mit 8,0 m (Definitiv-Damm - Straße) bzw. 6,5 m (Erschließungsstraße A) vermaßt. Die Fahrbohnenbreite für die untergeordneten Erschließungsstraßen (Stichstraßen) wird auf 4,75 m festgesetzt. Der Fuß- und Radweg wird mit einer Breite von 2,0 m vermaßt. Im westlichen Plangebietbereich wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Im öffentlichen Straßenraum sind Flächen für den ruhenden Verkehr zulässig.

siehe Plan, • Drainage für Sickerwasser entlang südlicher Friedhofsgrenze.
• Das anfallende Abwasser aus den Haushalten sowie das Straßenabwasser werden dem Schmutzwasserkanalsystem zugeschrieben. Die unbelasteten Dachablaufwasser werden getrennt hierauf gefasst und einem separaten Regenwasserkanal bzw. dem System der Versickerungsmulden zugeführt.

Auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich des Planungsgebietes und auf der privaten Grünfläche P1 werden Mulden für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt, die entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB naturnah zu gestalten sind. Durch einen Überlauf wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet.

siehe Plan, Auf dem mit Ö1 gekennzeichneten Flächen ist die Anlage von Versickerungsgräben und -mulden durch die Gemeinde zulässig.

Anpflanzungen haben nach den Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu erfolgen. Auf der mit Ö2 gekennzeichneten Fläche ist ein Zugang zum Friedhof zulässig.

• Alle Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige Wege und Zugänge auf den privaten Grundstücksflächen sind aus Gründen der Grundwassererneuerung in wasserdrückloser Bauweise auszuführen.
• Die im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße F6 festgesetzte offene Rückhaltemulde ist natürlich zu gestalten. Zu diesem Zweck ist der Rückhaltemulde oberhalb der Böschungsabdeckung mit standortgerechten Ufergehölzen, in den flachen Böschungsbereichen mit Röhrichtpflanzen (Schilf, Binsen) und in den steilen Böschungsbereichen mit Landschaftsrasen (RSM 7.3.1) zu bepflanzen. Die Gehölze in diesen Bereichen müssen 48 Stunden Dauerströme ohne Schaden überstehen. Die Pflege der Versickerungs-/Verdunstungsmulde ist durch entsprechende Maßnahmen langfristig zu gewährleisten.

siehe Plan, hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Saarwellingen

siehe Plan, • Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Umfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Pro Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbauhumusstamm sowie ein weiterer standortgerechter Laubbauhumusstamm (SÜ 12 - 14 cm) zu pflanzen.

• Die Fläche zum Anpflanzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB im nördlichen Bereich (P, Ö2) ist mit Feldgehölzen im Raster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen.

• Die privaten Grünflächen zwischen Wohnbebauung Definitiv-Damm-Straße und Friedhof in der Abschnürung des Friedhofs als Hochgrünriegel anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu pflegen.

• Auf den öffentlichen Grünflächen Ö1 erfolgt eine Einsaat mit Landschaftsrassen (RSM 7.1.2 - Standard mit Kräutern).

• Alle geschlossenen Fassadenflächen mit einer Fläche von mehr als 30 qm sind mit Klebefolien zu begrünen. Dabei ist eine 20 qm Wandfläche mindestens 1 Klebefolie zu pflanzen. Die äußeren, vertikalen Bauteile der offenen Garagen (Corporis) auf den privaten Grundstücken sind mit Rankgerüsten einzufassen und zu überdecken. Die Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen zu begrünen.

• Für alle Pflanzungen dürfen nur Sträucher und Bäume aus dem Arbeitspektrum des Hainimsen-Buchenwaldes (Luzulo-Fagetum) sowie einheimische Obstbaumarten verwendet werden.

Pflanzliste Bäume und Sträucher (Beispiele):

Sieleiche, Rötlilie, Feldahorn, Spitzahorn, Sommerlinde, Hängebirke, Roble, Kirsche, Schlehe, Hainbuche, Bergahorn, Bergulme, Winterlinde, Salweide, Walnuss, Eberesche, Schwarzer Holunder

Es kann keine vollkommen ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet der Bergbau umgegangen ist. Bei Ausschachtungsarbeiten ist auf Anzeichen von altem Bergbau zu achten.

Bei der Neuerlegung der 'Abwaserkandale und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten' der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV).

Himbeere, Hasel, Hundrose, einh. Obstbaumarten

Pflanzliste Versickerungsmulden (Beispiele):

Laubbäume: Schwarz-Erle, Gemeine Esche, Traub-Kirsche, Ohrchen-Weide, Sal-Weide, Silber-Weide, Korb-Weide, Silber-Weide, Schwarzer Holunder, Gemeine Schneeball

Die kursiv gekennzeichneten Gehölze sind bevorzugt auf nassen/ sehr feuchten Standorten zu verwenden.

Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher: 80-100 cm H., 2xv., Stammtumfang 10-12 cm

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

Traub-Kirsche, Vogel-Kirsche, Ohrchen-Weide, Sal-Weide, Grau-Weide, Korb-Weide, Schwarzer Holunder, Gemeine Schneeball

Die kursiv gekennzeichneten Gehölze sind bevorzugt auf nassen/ sehr feuchten Standort