

## I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund des § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 26. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### 1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgewiesen als:

#### **1.1) *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO**

1.1.) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

#### **1.2) *Private Grünfläche* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang der Grundstücksgrenzen dienen der Gebietsgliederung und sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

#### **1.3) *Öffentliche Grünflächen* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen entlang des Floßkanals sind für Pflanzmaßnahmen vorgesehen und sind gleichzeitig Ausgleichsflächen.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche wird als Kinderspielfläche ausgewiesen.

### 2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze. In Teilbereichen soll über die Festsetzung der Traufhöhe erreicht werden, dass das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegt.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im Plan durch die zulässige Traufhöhe festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über vorhandener Erschließungsanlage. Gemessen wird jeweils im arithmetischen Mittel der beiden der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeeckpunkte. Bei über Eck erschlossenen Grundstücken ist die Straße maßgebend, über die das Grundstück tatsächlich erschlossen wird.



# BEBAUUNGSPLAN „GÄNSMATT“

GEMEINDE MAULBURG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 06.03.2006

## 3) BAUWEISE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser gemäß Planeintrag. Die Gliederung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen ergibt sich in Teilbereichen durch die festgesetzten Grünstreifen, die in keinem Fall überbaubar sind. Bei wahlweise festgesetzter Bauweise ist nur innerhalb dieser Grünstreifen eine Grundstücksteilung und Doppelhausbebauung zulässig.

## 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die zur Gebietsgliederung festgesetzten Grünstreifen sind jedoch in keinem Fall, auch nicht mit Garagen oder Nebenanlagen, überbaubar.

## 5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehauptrichtungen sind einzuhalten.

## 6) SCHUTZFLÄCHEN

6.1) Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und Bepflanzung mit mehr als 0,80 m Höhe freizuhalten.

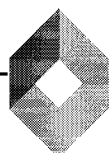
6.2) Im zeichnerischen Teil eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung freizuhalten und zugänglich zu halten. Befestigung durch Wege und Straßenfläche ist möglich.

## 7) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

7.1) Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

7.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, nicht jedoch auf den ausgewiesenen Grünflächen.

7.3) Garagen und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.



# BEBAUUNGSPLAN „GÄNSMATT“

GEMEINDE MAULBURG

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 06.03.2006

## 8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (keine Nadelbäume) anzupflanzen. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich.

8.2) Die im zeichnerischen Teil mit Pflanzbindung eingetragenen vorhandenen Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und auch im Zuge von Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Verjüngungsschnitte im Rahmen von Pflegemaßnahmen sind zulässig.

8.3) Ein Anteil von mindestens 40 % (bei GRZ 0,4) von der jeweiligen Baugrundstücksfläche ist von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünfläche oder gärtnerisch zu unterhalten. Die ausgewiesenen gliedernden privaten Grünflächen sind hierauf anzurechnen.

8.4) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Freiflächen ein standortgerechter Laubbaum sowie 3 standortsgerechten Sträucher zu pflanzen.

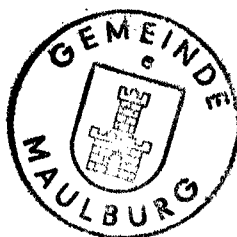
8.5) Zur naturschutzrechtlichen Kompensation erfolgt die naturnahe Gestaltung des Floßkanals mit Aufweitung des Querschnittes, Anlage wechselnder Böschungsneigungen, Anlage von Kies- und Sandbänken, Einbringung von Störsteinen sowie Bepflanzung der Seitenbereiche mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

8.6) Die privaten und öffentlichen Grünflächen im Seitenbereich des Floßkanals sind extensiv zu pflegen. Auf eine Düngung der Flächen ist zu verzichten. Die Flächen sind 2 mal jährlich zu mähen und das Mähgut abzufahren.

## 9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Maulburg, den **03. April 2006**



  
Der Bürgermeister

