

B

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHÖNIG-SCHLEICHEL-ERWEITERUNG“

Die folgenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des zeichnerischen Teils.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Gemäß § 1(6) Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 (3) Nr.1 und 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1(6) Nr.2 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) Nr.3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, die Traufhöhe, die Firsthöhe sowie durch die Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

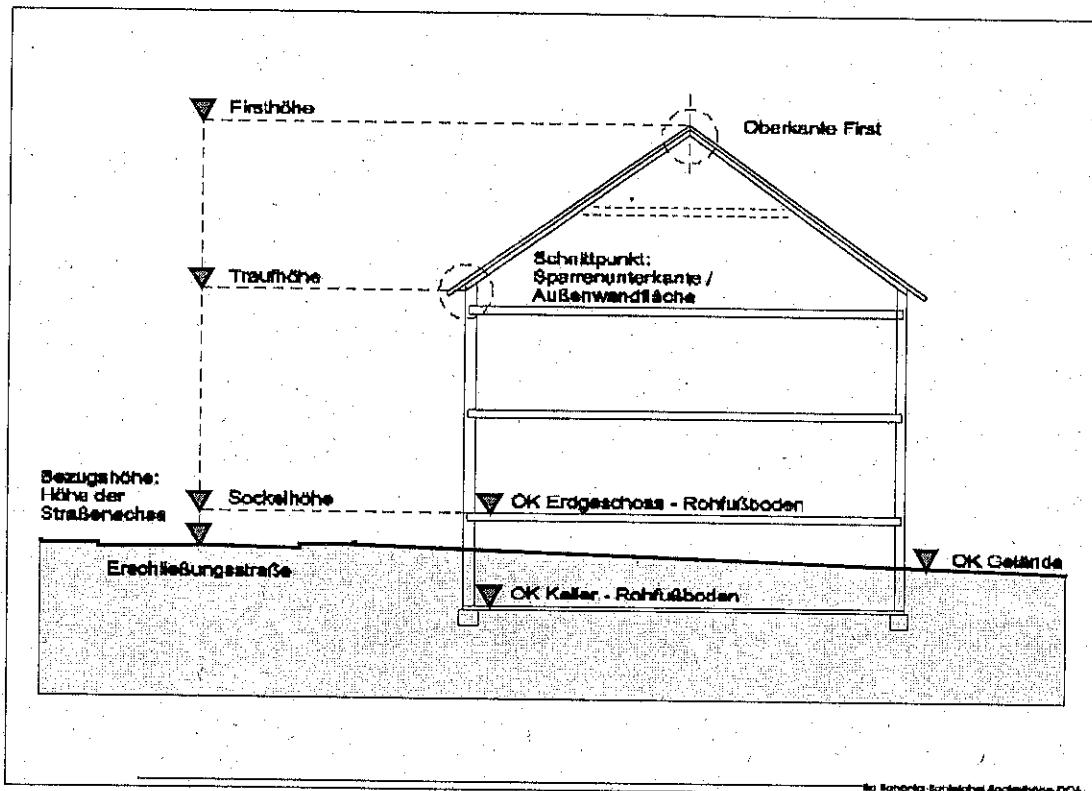
Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe ist jeweils die Höhe der Oberkante 'Achse der erschließenden Straße' in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksgrenze; bei Eckgrundstücken gemessen an der kurzen Grundstücksseite, bei gleichen Längen der Grundstücksseiten auf der Seite des Gebäudezugangs.

Die **Sockelhöhe (SH)** ist das Maß zwischen der Höhe der Oberkante 'Achse der erschließenden Straße' und der Höhe des Erdgeschoß-Rohfußbodens. Die Sockelhöhe darf maximal 1,00 m in betragen. Dieser Wert darf ausnahmsweise bis zu 10% überschritten werden.

Die **Traufhöhe (TH)** ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwandfläche mit Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden und Sparrenunterkante

Die **Firsthöhe (FH)** ist das Maß zwischen Schnittpunkt Außenwandfläche mit Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und Oberkante First.

Erläuterungsskizze:



Es gelten folgende Festsetzungen:

Bereich A:	II geschoßig	TH maximal	6,00 m	FH maximal	11,00 m
Bereich B:	II geschoßig	TH maximal	3,80 m	FH maximal	9,10 m
Bereich C:					
Einzelhäuser:	II geschoßig	TH maximal	6,00 m	FH maximal	11,00 m
Doppelhäuser	II geschoßig	TH	6,00 m	FH maximal	11,00 m

Für Doppelhäuser sind die Traufhöhe und die Anzahl der Geschosse bindend vorgegeben gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

3 Bauweise und Gebäudestellung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (1), (2) und (4) BauNVO)

Als Bauweise ist gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil die Bauweise als **offene Bauweise 'o'** oder **abweichende Bauweise 'a'** festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend den Festsetzungen der offenen Bauweise zu errichten, jedoch darf die Gebäudelänge maximal 15m betragen.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind in den Teilbereichen A und B nur Einzelhäuser und im Teilbereich C nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil ist im Teilbereich C die Stellung der Hauptgebäude durch Vorgabe der Firstrichtung festgesetzt.

4 Dachdeckung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Bodens vor Metallablagerungen sind kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dachflächen sowie Dachrinnen und Fallrohre nur zulässig, wenn sie durch Beschichtung o.ä. gegen Verwitterung und damit Auslösung von Metallbestandteilen geschützt sind.

5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Nebenanlagen i.S.d. §-14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind, soweit nichts anderes bestimmt ist, im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

6.1 Nebenanlagen – ausgenommen Einfriedungen und erforderliche Zugänge/Zufahrten – sind von öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 1,50 m zurückzusetzen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen i.S.d. §14 (2) BauNVO dürfen auf den als nicht überbaubar ausgewiesenen privaten Grundstücksflächen errichtet werden.

6.2 In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind weder Garagen noch Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO zulässig.

6.3 In den im zeichnerischen Teil als 'Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ausgewiesenen Flächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 (2) BauNVO unzulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil sind im Teilbereich A maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude, im Teilbereich B maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und im Bereich C maximal 3 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig.

8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Leitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden.

9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten bezeichneten Flächen dienen zur Verlegung und Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Überbauung und Bepflanzung dieser Flächen sind nur im Einvernehmen mit dem jeweils Begünstigten zulässig.

10 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Der aus privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, sondern muss in den Regenwasserkanal eingeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und Drainagen.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

11 Flächen für Aufschüttungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**11.1 Betonfuß**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze, in einer Breite von etwa 0,3 m und einer Tiefe von etwa 0,5 m zulässig (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

11.2 Straßenböschungen

Höhenunterschiede, die sich durch den Ausbau der Erschließungsanlagen ergeben (Abgrabungen/Aufschüttungen) werden durch Böschungen im Verhältnis Höhe zu Länge wie 1 : 1,5 ausgeglichen. Das Hineinragen der Böschungen auf das Grundstück ist zu dulden.

11.3 Notwendige Anböschungen, Fuß- und Stützmauern, Herstellung und Absicherung der Zufahrten, soweit sie der Sicherung des Baugrundstücks dienen, sind durch den Eigentümer zu errichten.

12 Öffentliche und private Grünflächen, Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB)

12.1 Festsetzungen für öffentliche Grünflächen

Die Planstraßen sind zeitlich parallel zu den Erschließungsmaßnahmen mit Allee-bäumen in anschließend zu begrünende, mindestens 4 qm große Baumscheiben zu bepflanzen.

Es sind Alleebäume der 1. Größenordnung aus der beigefügten Pflanzliste auszuwählen.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes ist im jeweiligen Straßenabschnitt nur eine der aufgeführten Baumarten zu verwenden.

Auf den Stellplätzen für PKW im Bereich der Erschließungsstraßen sind ausschließlich Bäume 1. Größenordnung entsprechend beigefügter Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Erforderliche Leitungen sind so zu verlegen, dass eine gegenseitige Beeinträchtigung von Bäumen und Leitungen ausgeschlossen werden kann.

Die Baumscheiben sind zu begrünen durch Bepflanzung mit Efeu, Immergrün oder Ansaat von kurzrasigen Gräsern.

Im Bereich von Zugängen/Einfahrten können im Zuge des Straßenausbaus die zeichnerisch festgelegten Baumstandorte um jeweils 1 bis 2 m nach rechts oder links verschoben werden.

12.2 Festsetzungen für private Grundstücksflächen

Im Bereich der privaten, nicht überbauten und nicht versiegelten Bauparzellen ist auf je angefangene 200 qm ein standortheimischer Laubbaum 1. Größenordnung oder 2. Größenordnung, alternativ ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend beigefügter Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Flächen zwischen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Sie sind soweit sie nicht als Zuwege/Zufahrten erforderlich sind, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 i.V.m. § 1a BauGB)

Zur Einfügung des geplanten Baugebiets in die umgebende Landschaft sowie zum internen Ausgleich des Eingriffs sind die im zeichnerischen Planteil umgrenzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit standortheimischen Bäumen der 2. Größenordnung und Sträuchern entsprechend beigefügter Pflanzliste zu bepflanzen.

Der Maßnahme ist ein Pflanzplan zugrunde zu legen.

Auf je 1 bis 1,5qm Fläche ist ein Strauch zu pflanzen. Dabei sind je 3 bis 5 Sträucher in einer Gruppe der gleichen Art zu pflanzen.

14 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB (§ 9 (1a) BauGB)

Die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogenen Flächen und die darauf durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) verursachten Eingriffen sowie den durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung).