

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH
(BAUGB) v. 08.12.1986, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v.
23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB

1.1	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BAUNVO
1.1.1		Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.	
1.1.2		Nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BAUNVO)	
1.1.3		Von den im WA-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BAUNVO)	
1.1.4		Zur Wahrung ortsüblicher dem Siedlungsrand angepaßter Bau- und Nutzungsstrukturen werden je Wohngebäude bei I Vollgeschoss max. 2 Wohnungen bei II Vollgeschossen max. 6 Wohnungen zugelassen. Dabei gelten Doppelhäuser als ein Wohngebäude. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)	
1.2	MD	DORFGEBIET	§ 5 BAUNVO
1.2.1		Das Dorfgebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Die Gliederung steht im Zusammenhang mit der bestehenden Nutzungsregelung des angrenzenden Baugebietes „Berg und Haag links III“. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)	
1.2.1.1	MD₂	DORFGEBIET₂	Zulässig sind sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe.
1.2.1.2		Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Dorfgebiet nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	
1.2.1.3		Die im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)	

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BAUGB, §§ 16, 17 u. 18 BAUNVO

- 2.1 I, II Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BAUNVO)
- 2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten sind.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BAUNVO)
- 2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

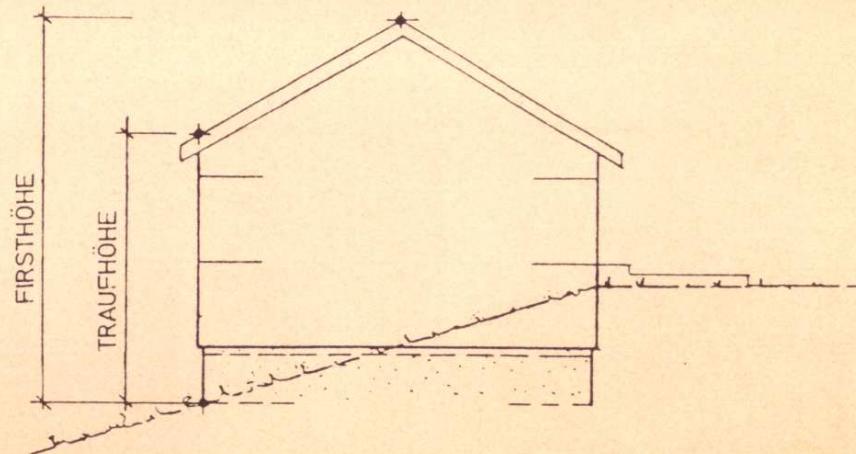
TH=4,50/5,00/5,50/6,50 max. zulässige Traufhöhe
FH=9,50/10,00/10,50/11,50 max. zulässige Firsthöhe

Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeausenkante.

Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
(§ 18 Abs. 1 BAUNVO)

- 2.2.2 Zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildungen wird die Traufhöhe, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe, zusätzlich begrenzt auf
- 4,30 m bei I Vollgeschoß und
6,30 m bei II Vollgeschossen




SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:



- 2.3 0,4 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BAUNVO)
- 2.3.1 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.
- 2.4 (0,6) (0,8) Geschoßflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 17 BAUNVO)

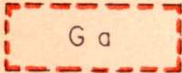
3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB und §§ 22 und 23 BAUNVO

- 3.1  Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.2  Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 BAUNVO)
- 3.3  Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 BAUNVO)
- 3.4 Die Firstrichtung bzw. Hauptbaukörperstellung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.
- 3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs. 3 BAUNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BAUGB



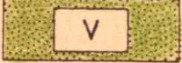


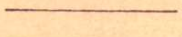




- 4.1  Umgrenzung von Flächen für Garagen

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max. Firsthöhe	

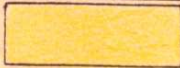
5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB

- 5.1  Strassenverkehrsfläche
- 5.2  Gehweg - Fußweg
- 5.3  Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- 5.4  Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- 5.5  Festgelegte Einfahrt
- 5.6  Feldweg
- 5.7  Wegseitengraben
- 5.8  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 5.8.1  Anliegerweg - gemischt genutzt
- 5.8.2  Öffentliche Parkfläche

6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

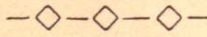
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BAUGB

6.1  Fläche für Versorgungsanlagen

6.1.1  Elektrizität - Trafostation

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB u. Abs. 6 BAUGB


7.1  Unterirdische Leitung

7.1.1 20 KV 20 KV-Erdkabel (geplant)

8. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHE

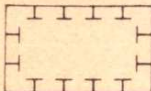
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB


8.1  Öffentliche Grünflächen

8.1.1  Kinderspielplatz

9. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB

9.1  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch zur Regelung des Ausgleichs nach § 8a BNatSchG).

9.1.1  Anlage einer Baumallee
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Baumallee aus standortheimischen Laubbäumen anzulegen (s. Artenliste 6). Als Unterwuchs ist eine Wiese aus Landschaftsrasen mit Kräuterbeimischung anzulegen. Die Wiese ist 2xjährlich zu mähen, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jeglicher Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

9.2 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 8,00 m begrenzt.

9.3 Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Gegebenenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Artenliste des Grünordnungsplanes ist zu beachten.

9.4 Die Straßenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

9.5 Dachflächen und privaten Hofflächen sind an die Trennkanalisation (Oberflächenwasserableitung) anzuschließen. Ausgenommen bleibt die am Südrand zum Ort hin zu entwässernde Fläche des 4. Bauabschnittes.

Hinweise :

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BAUGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.


In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Es wird empfohlen, das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen auf den Grundstücksflächen zu erfassen und durch Zisternen zurückzuhalten und einer Regenwassernutzung für z.B. Gartenbewässerung zuzuführen. Hierbei sind die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 zu beachten.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Auf Privatgrundstücken sollte dabei ein Dauerbetrieb vermieden werden.

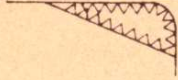
10. MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB

10.1		Leitungsrecht
10.1.1	GDE	Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde
10.1.2	ZVM	Leistungsrecht zugunsten des Zweckverbandes WV „Mühlbachgruppe“

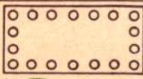



11. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB

11.1		Sichtwinkelflächen
11.1.1		Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m, gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

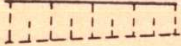
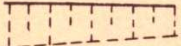
12. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25, Buchstaben a und b, BAUGB

- 12.1  Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- 12.1.1  Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- 12.1.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf den davon betroffenen Grundstücken eine geschlossene und abgestufte Bepflanzung herzustellen. Durchgänge und Öffnungen sind unzulässig.
Je 200 qm Pflanzfläche ist mind. ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Je 1,50 qm Pflanzfläche ist ein Strauch anzupflanzen.
- Hinweis :
Die mittlere Wuchshöhe sollte 3 - 5 m nicht überschreiten.
- 12.2  Standort für das Anpflanzen von Bäumen
- 12.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis 5 m sind zulässig.
- 12.2.2 In den Pflanzstandorten innerhalb des Straßenraumes sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Größe der Pflanzfläche darf 6 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.
- 12.3 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung mind. eines mittel- bis großkronigen Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes vorzunehmen. Eventuell festgelegte Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind zu beachten.
- 12.4 Mindestens 10 % Grundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Dabei ist je Strauch 1,50 qm Pflanzfläche anzunehmen.
- Hinweis :
Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden. Die mittlere Wuchshöhe sollte 2 - 4 m nicht überschreiten.
- 12.5 Zur Bepflanzung werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten und das Pflanzschemata des Grünordnungsplanes zu beachten.
- 12.6  Zu erhaltender Einzelbaum
- 12.7 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
Jungbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Stamm-, Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.
- 12.8 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.
- 12.9 Sofern Festsetzungen nach Ziff. 12.1 bis 12.7 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung nachzuweisen.
- Hinweise :
Im Kronentraufenbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.
- Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten (Naturschutzgesetz).

13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN SOWIE STÜTZMAUERN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BAUGB

- 13.1  Flächen für Abgrabungen, Böschungsneigung 1 : 1,5
- 13.2  Flächen für Aufschüttungen, Böschungsneigung 1 : 1,5

Hinweis :


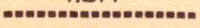
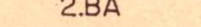
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich. (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten)

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen gehen nicht in das Strasseneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemässen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. gemäss § 12 Abs. 5 Str.Ges. besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschliesslich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschliessungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs. 1 BauGB)

14. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE

§ 9 Abs. 7 BAUGB

- 14.1  Grenze des Plangebietes
- 14.2  Grenze der Erschliessungsabschnitte
- 14.2.1  1.BA
2.BA

Nachfolgende Erschliessungsabschnitte werden erst dann realisiert, wenn die vorausgegangenen zu 70 % bebaut oder mit Bauverpflichtung an Bauinteressenten veräussert wurden.