TEIL A PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB
- WA — Allgemeines Wohngebiet — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 0,25 — offene Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 0,25 — Grundflächenzahl GRZ — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- DNG 30-48° — zulässige Dachneigung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- max. 2 WE — Begrenzung der Wohneinheiten — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- — Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- P — Flächen für Gemeinbedarf Hier: Feuerwehr — **§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- II — OK max. 12m ü. NN — OK max. 300 m² für Zubehör + Dachdeckung — zwingende Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- II — Maximale Grundfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- II — Maximale Grundfläche für Zubehör und Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Verkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: verkehrsberuhigter Bereich — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- P — öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Hier: Stellplätze — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung dient Für Stellplatzanlagen
- Hier: Regenrückhaltebecken
- Hier: Trafo
- Grünfläche privat — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen Hier: Fahrbahn, Anlieger- und Erschließungsverkehr
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Versorgungsträger — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Hier: Lärmschutz — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Lärmschutzwand
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 16 Abs. 5 BauNVO
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Anbauverbotszone — § 9, BNStG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Hier: Eiche — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene bauliche Anlagen Hier: a) Wohngebäude b) Nebengebäude c) zerstörtes Gebäude
- vorgesehener Grundstückszuschnitt
- Flurgrenzen/Gemarkungsgrenze
- Sichtbereich
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Bäume
- Sichtanschnitte
- Straßenname
- Bereich mit Aufpflanzung

TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen über baulichen Anlagen (Oberkante = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Straße liegen.

1.20 Fassaden

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohngebieten darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,20 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwände mit der Dachhaut. Bereich der Fassadenung: Von 4 900° bis Firsthöhe max. 10,00 m bestegen.

1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachertauben, Dachaufbringungen, Dachaufsatzten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Die Dachneigungen gelten nicht für Bauwerke (Zyindrischen) und neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

Dachformen

Es sind nur Satten, Kippsatteln, und Walmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carports und Garagen.

2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.10 Baugrundstücke

Die zulässige Grundfläche darf durch die Herstellung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um 50 % überschritten werden.

2.20 Garagen, Carports und Leitungsrechte

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundfläche für die, dem Privatweg anschließenden rückseitigen Grundstücke (in gemäß § 19 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen, zulässig.

3.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vorsatzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Treppenstufen, Sichtschutzwände, Sonnendächern, Pflanzenwerkgärten und Vordächer ist bis zu 3,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

4.00 Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m² in Bereich der Festsetzung GRZ 0,25 und 0,25.

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

Auf den Wohnbaufläche ist pro 600 m² Grundstücksfläche für ein Einzelhaus max. eine Wohnung zulässig, in Bereich der Festsetzung GRZ 0,25 und 0,25.

6.00 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den Wohnbaugrundstücken mit der GRZ 0,2 und 0,25 sind je Wohneinheit mind. 30 m² Stellplatzfläche für zwei private Stellplätze anzulegen.

7.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)

7.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m.§ BauGB)

Auf den ausgewiesenen Baugrundstücken Standorte und standortverträgliche Landsorte in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen/Wurzeln, Stammumfang 10-20 cm,in pflanzen. Die Pflanzdichte und pro Baum mind einer Pflanzengröße von mindestens 10 m² und einer Mindestbreite von 2 m hacksatzen. Es sind die Gehölzarten aus der unten angeführten Pflanzenliste für Baumpflanzungen zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene sind durch die gleiche Art an den festgesetzten Standorten zu ersetzen

Pflanzenliste für Baumpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

7.12 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen und Ausfallsstellen durchzuführen. Alle 15-20 Jahre sind die Knicks auf der Stock zu setzen. Einzelne Bäume sind im Abstand von 20 bis 50 m als Überhälter stehen zu lassen. Für Nachpflanzungen im Bereich der Knicks sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten gemäß der unten angeführten Pflanzenliste für Knicks zu verwenden.

7.13 Bei der Verlegung von Knicks sind diese fachgerecht umzusetzen. Das vorhandene Material (Knickwall mit Vegetation) ist unter möglichst wenigstmaner Störung des Bodenaufgefüges zu verlegen. Auf der Neuanlage von Knicks ist ein Knickwall in einer Höhe von 0,8-1,0 m und einer Breite von 2,5-3,0 m herzustellen. Der Knick ist zeitweilig anzulegen. Die Knickpflanze ist mit einer Mischung aus standortheimischen Gehölzen gemäß der unten angeführten Pflanzenliste für Knicks 3 Jahre durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist sachfachmännisch zu entfernen. Es sind die Gehölzarten aus der unter angeführten Pflanzenliste für Knicks zu verwenden

Pflanzenliste für Knicks

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.14 Das Regenrückhaltebecken ist mit möglichst flachen, wechselnden Böschungsneigungen naturnah zu gestalten. Die Böschungsoberkante ist mit einer Hecke aus einer Mischung standortheimischer Gehölze zu bepflanzen. Die Regenrückhaltebecken sind Gruppen von standortheimischen Gehölzen anlegig der Hecke und Gräsern anzupflanzen. Es sind eine Pflanze pro 1,5 m² gepflanzt werden. Je Pflanzen sind in der Qualität Strauches 2 x verpflanzt, Ballen/Wurzeln zu ca. 20 cm und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der unten angeführten Pflanzenliste für Regenrückhaltebecken zu verwenden.

Pflanzenliste für Regenrückhaltebecken

Gehölzarten:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.15 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breit der lichtigen Lärmschutzwand beidseitig der Lärmschutzwand eine dichte Bepflanzung mit einer standortheimischen Laubgehölzen anzulegen. Durch eine fachgerechte Pflege zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der unten angeführten Pflanzenliste zu verwenden. Es sind mindestens 1,5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist sachfachmännisch zu entfernen. Im Falle eines nachweisbaren Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.Es sind die Gehölzarten der unten angeführten Pflanzenliste für Wischmischpflanzenbepflanzungen zu verwenden.

Pflanzenliste für Wischmischpflanzenbepflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

7.20 Wallanlagen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.21 Die festgesetzten Knickschutzzonen sind an die offenen Vogelsandorfer Au anhaften sowie die Grün- und Knickbereich im erforderlich und sicheren durch eine Wahl sowohl im Jahr zu pflegen. Die Knickschutzzonen sind von jeglichen Bebauungen und Versiegelungen zu freien. Ausnahmen: Ausfahrten und Abgrabungen sowie das Anlegen von Gas und sonstigen Anlagen sind zulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

- Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.(29.)02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG vorgenommen werden
- Für Biotopen und Erdhaufen darf nicht ohnehalb der Zeit von April bis zum erfolgen.

8.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Schutz vor von außen einwirkenden Geräuschen (Schallschutz gegen Außenlärm).

Zum Schutz des Plangebietsbereichs wird eine Lärmschutzanlage mit einer Länge von 245 m anlegung der Straßenverkehrsachse Zeitzer zum Zoller-Zum Pferdgarten. mit einer Gesamthöhe von 3 m (dem Gradiente der Straße Angepasst).

Zum Schutz der Wohn- und Büroaufenthalt vorgesehen für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Abbildung B 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Maßstab 1:2.000

Die Abbildung B 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Abbildung B 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, Maßstab 1:2.000

Zur Ermittlung, Ermittlung oder Nutzungsbeurteilung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen dienenden Aufenthaltsräumen ist die DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen. Auch für das jeweilige Außenbereich anwendbarkeit und ebenso gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenfläuchen der Gebäude geeigneten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind in geeigneter Plangebietsgrenzen bei Neubauten für Schlaf- und Kinderzimmer Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume bei geschlossenen Sind bei tagtrunk entsprechende Reserve und gewährleisten und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den einheitlichen und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgesehenen Fensterlungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der Bauteilanlagenpegel aus Gewerbelärm den jeweiligen Immissionsrichtwert erfüllt.

Abbildung B 3: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwandinnenbereiche im eisenerzigen Bereich, Maßstab 1:2.000

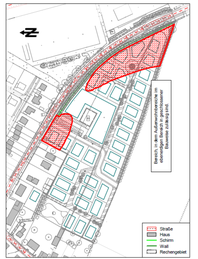
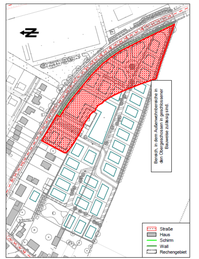


Abbildung B 4: Darstellung der geschlossen auszuführenden Außenwandinnenbereiche in den Obergeschossen, Maßstab 1:2.000



Von den vorgesehenen Fensterlungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwandbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Abbildung B 5: Bereiche in denen ein Ausschluss von Immissionsorten im Obergeschoss erforderlich ist, Maßstab 1:2.000

Von den vorgesehenen Fensterlungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwandbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

c) Schutz vor Gewerbelärm

In dem in der Abbildung B 5 dargestellten Bereich wird in dem Obergeschosseinen vor schutzbedürftigen Räumen Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig. Für eine ausnahmsweise Fensterlunfte oder angelegt gemäßigten, dem Stand der Technik entsprechenden Ausnahmen dürfen zulässig sein, wenn durch die Anordnung der Fenster, die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen, die erforderlichen Luftzufuhr und ebenso eine ausreichende Belüftung gewährleistet ist. Dies ist durch die Anordnung der Fenster