

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

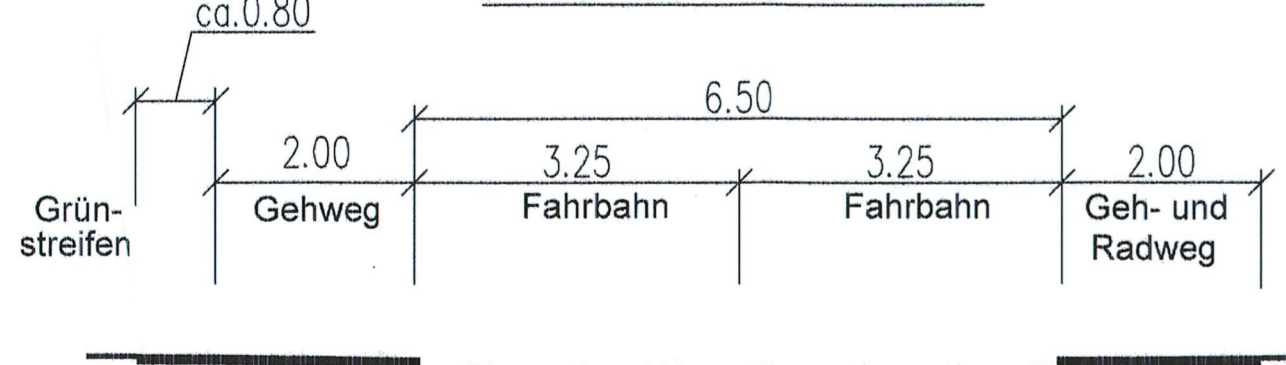
Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Nahe, Flur 3



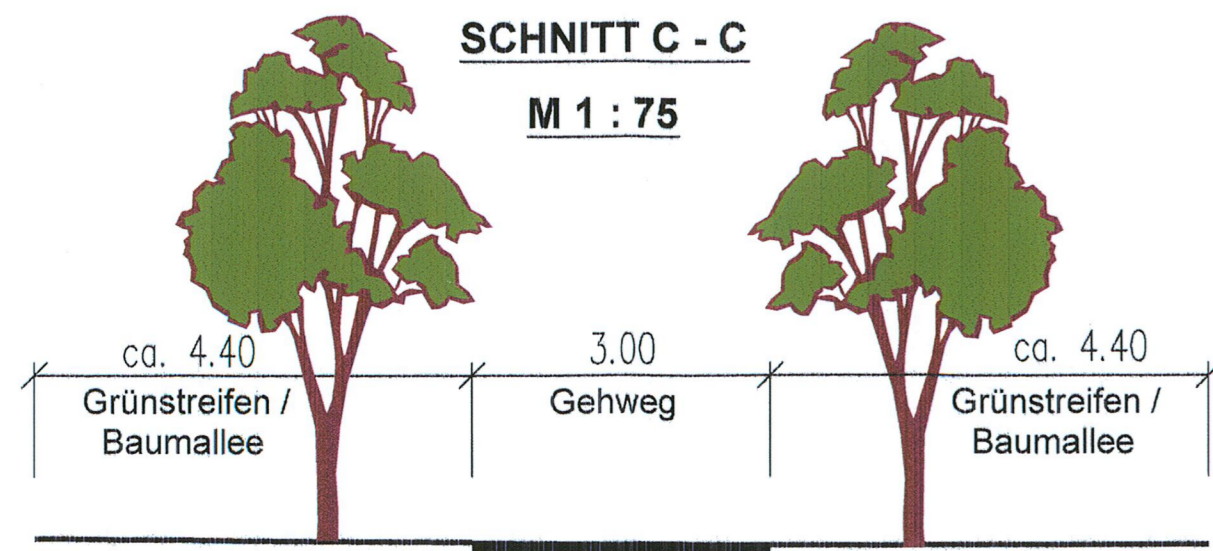
STRAßENQUERSCHNITT: WAKENDORFER STRAßE

SCHNITT B - B M 1 : 75



SCHNITT C - C

M 1 : 75



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 150 m² Grundfläche (GR) mit maximaler Flächenangabe (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 9,0 m Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß. Firsthöhe z.B. FH 9,0 m über Höhenbezugspunkt

WA 2 II FH 11,5 m über HKP

GR 150 I FH 9,0 m über HKP

GR 150 O

GR 150

GR 150

GR 150

GR 150

GR 150

GR 150

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

WD, SD, KWD Zulässige Dachformen: Walmdach, Satteldach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 92 LBO Schl.-H)

DN 28°-48° Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 92 LBO Schl.-H)

WA 1 GR O

GR O

GR O

GR O

GR O

GR O

GR O

GR O

GR O

GR O

GR O

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung: Abfall (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Parkanlage

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (RRB))

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a,b BauGB)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 16 b) BauGB i. V. m. § 24 L WaldG

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB

14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Einzelanlagen (Unbewegliche Naturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6, BauGB i. V. m. § 5 Abs. 1 DSchG)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Mit Leitungsrecht zugunsten des Entwerfers zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

16. Hinweise

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Straßenbegleitgrün

Sichtdreieck (Schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

Grundstücksnummern (Gst-Nr.)

17. Nachrichtliche Übernahmen

>37,65 Vorhandene Geländegehöhen

38,40 Höhenbezugspunkt (HKP) nach örtl. Syst.: Hier Eingangssockel des Hauses Nr. 11

Übernahme aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros C. de Vries, Ges. Bu. Nr. 12056 GK, Stand vom 13.08 und 10.09.2008

Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereichs

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Künftig entfallende bauliche Anlagen als Nebengebäude

15 m Abstandsgrenze zum Wald

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

Grundfläche

Geschosshöhe

Zulässige Dachform

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

Bauweise

Maximale Firsthöhe über einem Höhenbezugspunkt

Zulässige Dachneigung

Hausform

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

a) Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) werden die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der mit 38,46 m eingemessene Sockel am Eingang des ehemaligen Bauernhauses.

03. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig.

04. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe für Einzelhausgrundstücke hat mindestens 600 m² zu betragen.

05. Nebenanlagen, Carports, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

a) Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist in den Reinen Wohngebieten nur zulässig im Bereich zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze und ihrer auf die Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung.

b) Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Einstellplätze herzustellen.

06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

07. Freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

a) Innerhalb des festgesetzten Sichtdreiecks sind keine baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke der Wakendorfer Straße zulässig.

b) Innerhalb des auf 15 m reduzierten Waldabstandes ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen unzulässig.

08. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.

c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu bepflanzen. Abstand der Bäume und in der Reihe 1,00 m. Vorschlag: Feldahorn, Hainbuche, Hartleiche, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzapfel, Holzbirne, Stieleiche, Hundsröschen, Salweide, Holunder, Eberesche.

d) Auf den Baugrundstücken des Reinen Wohngebietes 2 ist - soweit noch nicht vorhanden - jeweils mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen. Vorschlag: Feldahorn, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte, Eberesche. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten darf innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes abgewichen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

01. Drempele

Drempele dürfen eine konstruktive Höhe von 0,80 m, gemessen an der Außenkante der Wand oder Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante Dachstuhl, nicht überschreiten.

02. Außenwände

Alle Außenwände eines Hauptgebäudes sind einheitlich entweder als weiße oder hellfarbene verputzte Mauerflächen mit einem Hellwertwert von mindestens 75 (0 = schwarz, 100 = weiß) oder mit Vornuarmziegel zu gestalten. Holzhäuser sind zulässig, soweit es sich nicht um Blockbohlenhäuser handelt.

03. Dachflächen

Als Dachbedeckung für die Hauptgebäude sind nur unglasierte Ton- und Betondachsteine zulässig. Für Walme und Krüppelwalme ist an den Giebeln eine Dachneigung bis zu 65° zulässig.

04. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. In diesem Fall kann die Mindestdachneigung auf 23° reduziert werden. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind unzulässig.

05. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² und Garagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

06. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzaune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - zulässig. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Zufahrtbereich dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Der Wald ist durch eine mindestens 1,50 m hohe blühfreie Einzäunung vor Betreten zu schützen.

07. Hinweise

Südwestlich an das Plangebiet grenzt das Flurstück 10/10 (Wakendorfer Straße 13) an, von dem aus ein landwirtschaftlicher Betrieb Obst-, Gemüse- und Kartoffelanbau betreibt und auf dem Grundstück in einem Hofladen vermarktet. In der Zeit der Erntearbeiten kommt es vereinzelt vor, dass in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) Paketen mit Erdbeeren angeliefert werden. Auch kann es in der Zeit der Gemüse- und Kartoffelernte vorkommen, dass ein Traktor den Hof erst nach 22.00 Uhr erreicht.

Da die für „seltene Ereignisse“ maßgebliche Anzahl von 10 Fällen an Überschreitungen der Immissionswerte nach der TA Lärm innerhalb eines Jahres nicht erreicht wird, sind Lärmreduktionsmaßnahmen nicht erforderlich.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Da die für „seltene Ereignisse“ maßgebliche Anzahl von 10 Fällen an Überschreitungen der Immissionswerte nach der TA Lärm innerhalb eines Jahres nicht erreicht wird, sind Lärmreduktionsmaßnahmen nicht erforderlich.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.