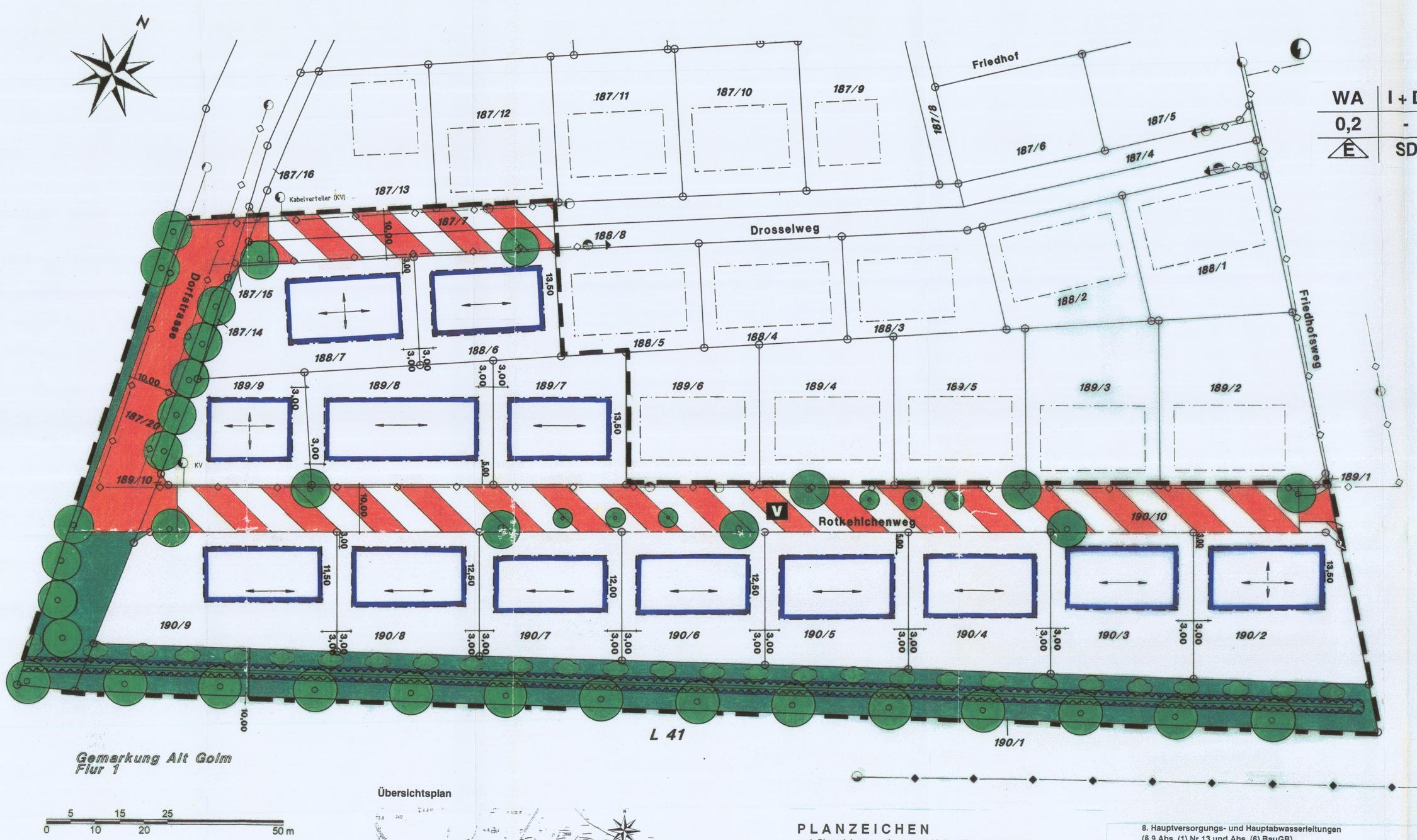
# Bebauungsplan Erweiterung Eigenheimstandort II Alt Golm



Erweiterung

Eigenheimstandort II

## nach Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990 (PlanZVO '90)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

---

Grundflächenzahl ein Vollgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß als Höchstgrenze (Vollgeschoß gemäß § 2 Abs. (4) BauO vom 01.06.1994)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze vorgeschriebene Hauptfirstrichtung (Stellung der baulichen Anlage

----Nebenfirstrichtung Satteldach

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

Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Straßenraum als Mischfläche)

erkehrsberuhigter Bereich

## (§ 9 Abs. (1) Nr.13 und Abs. (6) BauGB)

Versorgungsleitung Elektrizität

Versorgungsleitung Trinkwasser ihre Lage im Plan kennzeichnet nur den ungefähren Verlauf

9. Grünflächen (§9 Abs. (1) Nr.15 und Abs. (6) BauGB) öffentliche Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung für Flächen für die Regelung des Wasserabflusses 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen

zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9, Abs. (1) Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen Anpflanzung von Sträuchern

15. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 

des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. (7) BauGB) 30,00 Vermaßungen Grundstücksgrenzen 190/3

Flurstücksnummer Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser

#### Textliche Festsetzunger

- 1. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 5 BauNVO zulassungsfähigen Ausnahmen werden i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Räume für Kleingewerbe sind nur dann zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der Wohnfläche einnehmen (§ 1 Abs. 5 BauNVO). § 9 (1) Nr.1 BauGB
- 2. Die GRZ wird mit 0,2 festgesetzt. Für Grundstücke mit < 900 qm können entsprechend § 19 (4) Satz 2 BauNVO die zulässigen Grundflächen durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50% überschritten werden. Bei Grundstücken > 900 gm ist die Anwendung des § 19 (4) BauNVO nicht zulässig. § 9 (1) Nr.1 BauGB
- 3. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 4. In Bezug auf § 16 (3) Nr.2 BauNVO wird eine Traufhöhe von max. 4,00 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße, festgesetzt. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- 5. Die in Firstrichtung liegenden Gebäudeseiten müssen länger als die Giebelseite sein. Für Winkelhäuser gilt diese Festsetzung für den Gebäudeteil mit der größeren Grundfläche, welcher der Straße zugeordnet werden muß. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 6. Es sind Satteldächer mit Ziegeleindeckung zu verwenden. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 35° und höchstens 50°. Einseitig geneigte Dächer und Flachdachlösungen sind auszuschließen, mit Ausnahme von Nebengebäuden < 30 qm. Dachbalkone sind unzulässig, liegende Dachfenster sind ausnahmsweise zulässig. Dachgauben dürfen in der Summe der Firstlänge max. ein Drittel betragen und der Abstand der Gauben zum Ortgang darf 2m nicht unterschreiten. § 9 (1) Nr.2 BauGB
- Unterirdische Garagen bzw. Garagen in Kellergeschossen sind nicht zulässig. Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m. Stellplätze sowie Grundstückszufahrten bis zur Garage bzw. zum Stellplatz werden als Fahrspur (zweispurig) in Rasengitterstein o.ä. Systemen ausgeführt. Auch sonstige Wegeverbindungen sin aus ökologischen Gründen (Bodenversiegelung) nur in so geringem Maße wie notwendig zu befestigen. Es sind max. 2 Stellflächen pro Wohrheit zulässig. § 9 (1) Nr.4 BauGB
- 8. In Verbindung mit § 14 BauNVO sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO untergeordnete Nebenanlagen und -gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern andere Gesetze nicht davon berührt werden (z.Bsp. § 24 BbgStrG) bzw. Nebengebäude im baulichen Zusammenhang mit der Garage stehen (ausgenommen sind Garagen, die in Wohngebäude integriert sind). § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
- 9. Für Einfriedungen sind Zäune aus Holz mit vertikaler Gliederung und einer Höhe bis 1,20 m zulässig, wobei einzelne Elemente in Grundstücksecken eine Höhe bis zu 1,30 m einnehmen dürfen, wenn sie sich bezüglich Material und Dimension in die sonstige Einfriedungsgestaltung einpassen. Hecken und aneinander schließende Gehölze sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zum Straßenraum der Mischverkehrsflächen sind keine Einfriedungen zulässig. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 10. Gemäß § 24 BbgStrG ist in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der für Kraftfahrzeuge bestimmten Straßenflächen der L 41 die Errichtung von Hochbauten nicht gestattet. § 9 Abs.1 Nr.10
- 11. Für die Verkehrsanlagen im Plangebiet werden folgende Parameter festgesetzt: Die Planstraße parallel zur L 41 wird als Mischverkehrsfläche mit einem Regelquerschnitt von b = 4.75 m ausgebildet und ist als verkehrsberuhigter Bereich (Wohnstraße) zu gestalten. Durch Fabgebungen im Straßenbelag und Grünelementen werden weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung festgesetzt. Die Aufteilung und Gestaltung der Straßenverkehrsfläche wird mit Ausnahme dieser Vorgaben der Ausführungsplanung Das Verbindungsstück der Erschließungsstraße im Süden wird mit Trennsystem iest-
- (Regelquerschnitt b = je 2,25m) und Grünstreifen. § 9 (1) Nr.11 BauGB 12. Parallel zur L 41 ist ein 10 m breiter Grünstreifen als Schutzpflanzung einzurichten, in welchem ein Graben zur Regelung des Wasserabflusses zu integrieren und ferner ein

gesetzt: Fahrtrasse mit Regelquerschnitt b = 5,50 m; beidseitig Geh-/Radweg

Radweg zulässig ist. § 9 (1) Nr.15 BauGB

- 13. Das Regenwasser der öffentlichen Verkehrswege ist in den seitlichen Grünstreifen zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB
- 14. Zur Gestaltung der Übergangssituation in die freie Landschaft sind Gehölzpflanzungen entsprechend der Planzeichnung zu erhalten bzw. anzulegen. § 9 (1) Nr.25 BauGB
- 15. Zur Einhaltung der Innenraumpegel in Wohngebieten wird festgestzt, daß auf den Flurstücken 190/2-9 Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II (nach VDI 2719) zu verwenden sind. Ferner sind die erforderlichen Bauschalldämm - Maße Rw für Dächer und Außenwände (nach DIN 52210) von Rw = 30 - 40 dB sicherzustellen und Schlafräume auf die der Landesstraße abgewandten Seite anzuordnen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- 16. Elektr. Direktheizungen und Nachtstromspeicherheizungenzur Erzeugung von Raumwärme mit mehr als 10% des Gesamtwärmebedarfs und max. 2 KW Leistung für jede Wohnungs- oder Betriebseinheit ist unzulässig. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

### Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

Extensivrasenfläche, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen: einmalige Mahd pro Jahr, nicht vor dem 31.07.

2. Dorfstraße

Betula pendula (Sand-Birke) Tilia cordata (Winter-Linde) 115 Stück Großsträucher der Arten: Forsythia x intermedia "Lynwood" (Forsythie), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Extensivrasenfläche

9 Stück Quercus robur "Fastigiata" (Pyramiden-

Acer platanoides "Columnare" (Spitz-

Heckenpflanzen der Arten Genista tinctoria (Färber-Ginster), Forsythia x intermedia (Forsythie), Ligustrum vulgare (Liguster)

Rasenansaat

4. Grünfläche zwischen der Dorfstraße und der L 41 Betula pendula (Sand-Birke) Rasenansaat

5. am Graben

675 Stück Großsträucher der Arten Salix caprea (Sal-Weide), Prunus spinosa (Schlehe), Prunus padus (Trauben-Kirsche), Corylus avellana (Hasel) Sambucus nigra (Schwarzer Ho-

Kleinsträucher der Arten Hedera helix (Gewöhnlicher Efeu), Rubus fruticosa (Wilde Brombeere), Rosa arvensis (Feld-

alle straßenbegleitenden Grünflächen werden tiefer als die umgebenden befestigten Flächen angelegt und dienen somit als Sikkerflächen für überschüssiges Regenwas-Anlage von Sickerschächten auf jedem Grundstück für Regenwasser das nicht auf

den Vegetationsflächen versickern kann Begrünung fensterloser Fassaden (Länge > 4m) durch selbstklimmende Pflanzen der Arten: Hedera helix (Gem. Efeu), Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (DreiblättrigeJungfernrebe), Parthenocissus quinquefolia (Jurigfemrebe) Pflanzung eines großkronigen Hausbaumes (Obstbaum, Hochstamm) auf jedem Grundstück; der Standort wird nicht vorge-

schrieben, jedoch auf den Flurstücken 188/6, 189/9, 190/4-7 vor dem Haus Schutzmaßnahmen für die Baumbestände am Plangebietsrand gegen mechanische und chemische Schädigungen der Stämme und Hauptwurzeln während der Bauzeit Einfriedungen müssen für Kleinsäuger durchlässig gehalten werden

für alle in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzungen im öffentlichen Bereich ist durch vertragliche Vereinbarung mit den ausführenden Firmen eine mindestens 3-jährige Entwicklungspflege sicher-

als Pflanzgut kommen bei Bäumen (außer Obstbäume) immer Hochstämme, 3 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 14-16 cm, zur Anwendung

#### Verfahrensvermerke

15.05.45

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses Die für Raumordnung und Landesplanung der Gemeindevertretung Nr. 1 BauGB beteiligt worden. vom 47:04.95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt am

zuständige Stelle ist gemäß § 246a Abs. 1 Satz 1

Absatz 1 BauGB erfolgte durch Unterrichtung und öffentlichen Auslegung geändert worden. Erörterung auf anderer planerischer Grundlage im Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Vorfeld (Sebauungsplan Eigenheimstandort II, Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ...... bis zum ..... während folgender Zeiten (

> erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in .....in ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom. 01, 02, 94/16, 0335 Planzeichnung und dem Text, wurde am 44, 12, 95 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert von der Gemeindevertretung als Satzung

beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom JJ 12.95 gebilligt

E scauungspieris sovie die Steile, bei der der Plan

jedermann eingesehen werden kann und über den

bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung

ist auf die Geltendmachung der Verletzung von

....im Amtsblatt ortsüblich

auf Dauer während der Dienststunden von

Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am

Planzeichnung und dem Text, wird hiermit den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begrundung beschlossen und zur Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Die Erteilung der Genehmigung des der Planzeichnung und den Texi, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22.05.95 bis zum 23.06.95 während folgender Zeiten (19.11.00 9:00 - 16:00

nach § 3 Abs. 2 BauGB / § 2 Absatz 1 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Niederschrift vorgebracht werden können, am 15.05.95

Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§44, 246a Abs. 1 im Amtsblatt ortsüblich bekannigemacht worden. Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .31.01.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen Die Nebenbestimmungen wurden durch den des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Der Kartenausschnitt (Katasterkarte) Gemeindevertretung vom ....... erfüllt, die entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dem Stand vom .15.03.93

satzungsändernden Beschluß der Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom

Alt Golm "Erweiterung Eigenheimstandort I Planzeichnung Maßstab 1:500 Blatt 2 Dezember 1995

Wildschütz, Betke und Stephan Planungsgesellschaft BEST PLAN mbH Telefon: 03361/57789 Funktelefon: (0161)131643

Versorgungsleitung Elektrizität (oberirdisch)

Nutzungsschablone

maximale Zahl der Vollgeschosse Art der baulichen Nutzun Bauweise Bauweise The state of the s

Außernaib des Plangebietes