

Zeichenerklärung

A. Festsetzungen

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind in dem allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 BauNVO). Die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Teil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

2.1. Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht zugelassen.

2.2. Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

2.3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

~~2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 19 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe wird bei zwei Vollgeschossen auf 6,50 m, die maximale Firsthöhe wird bei zwei Vollgeschossen auf 11,00 m festgelegt. Als Bezugsebene für die Trauf- und Firsthöhen wird das natürliche Gelände an der tiefsten an das Gebäude angrenzenden Stelle festgesetzt. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.~~

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9, Abs. 1, Nr.2 BauGB)

3.1. Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Die Bauweise wird nach § 22 Abs.1 und 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig

3.2. Baugrenze (§ 23, Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt (§ 23 BauNVO). Die Firstrichtung wird für jeden Baubereich senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen festgelegt (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauNVO).

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen sind nur in einer der Abstandsflächen und nur dann zulässig, wenn sie sich in einer überbaubaren Grundstücksfläche befinden. (§ 12 BauNVO). Außerhalb der Baubereiche sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen und Stellplätzen nur bis zu einem Rauminhalt von 25,00 m³ zulässig (§ 14 Abs.1 BauNVO).

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

Es sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg, Landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Der zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton, die Masten der Straßenlampen und deren Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Abfallentsorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)



Fläche zum Aufstellen von Müllbehältern

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



Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

9. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 20 Nr. 20 BauGB)



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11. Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Geh-, Fahr - oder Leitungsrecht

LR

Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger

FR

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

12. 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 BauGB)



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Anpflanzen Sträucher



Erhalten Baum



Anpflanzen Baum

~~Wenigstens zehn Prozent der Grundstücksfläche sollen mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden, wobei je Strauch 1 m² Fläche angenommen wird. Auf jedem Baugrundstück soll wenigstens ein standortheimischer, großkroniger Laubbäum oder stark wüchsiger Obstbaum gepflanzt werden. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
Außenwände von Garagen und Stützmauern über 0,80 m Höhe sind zu begrünen. Parkierungsbauwerke mit offenen Seiten (Carports) sind mit geeigneten Pflanzen zu beranken. Zu verwendende Gehölzarten sind den Artenlisten 1 bis 3 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.
Sofern Festsetzungen auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzenerhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen. Der Plan muss mindestens im Maßstab 1 : 250 vorgelegt werden.~~

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



Abgrabung, Aufschüttung

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden.

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B. Hinweise ohne Festsetzungscharakter



geplante Grundstücksgrenze



Grenze Bebauungsplan Wechselacker

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1. Dachneigung

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude.

1.2. Dachdeckung

Eine Deckung ist in der Farbe naturroter bis mittelbrauner Tonziegel auszuführen. Metallische Dacheindeckungen und unlackierte metallische Regenrinnen und Fallrohre sind nicht zulässig.

1.3. Dachgauben

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebel-, Schlepp-, Flachdachgaube etc.) an einem Gebäude sind nicht zulässig. Die Höchstbreite einer Gaube beträgt 1,80 m. Die Summe der Breiten aller Gauben einer Dachseite darf ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben müssen von den Giebeln einen Abstand von mindestens 2,00 m und untereinander von mindestens 1,00 m einhalten. Unter einer Gaube müssen mindestens 0,50 m Dachfläche oder drei Reihen Dachziegel durchlaufen. Im oberen Drittel des Daches sind weder Gauben noch Dachflächenfenster zulässig. Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken. Wangen und Stirnflächen sind mit Holz zu verkleiden oder mit Putz in der Farbe der Fassade zu versehen.

1.4. Zwerchgiebel und Dacheinschnitte

Zwerchgiebel dürfen höchstens eine Breite von bis 3,50 m haben. Je Dachseite ist höchstens ein Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.5. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Gewinnung von Strom und Warmwasser aus Sonnenenergie sind in der Dachfläche zulässig.

1.6. Fassaden

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur Putz oder Holz zulässig. Holzverkleidungen sind als senkrechte Holzverbretterung nicht breiter als 20 cm auszuführen. Groß- und kleinformatige Fassadenverkleidungen aus Metall, Zementplatten, Kunststoff oder Glas sind nicht zulässig. Sicht- und Waschbeton ohne farbliche Behandlung ist nicht zulässig. Für die Farbgebung der Fassaden sind helle bis mittlere Erdtöne zu wählen. Für die Sockelzone ist entweder Putz oder eine Verkleidung mit Naturstein zulässig.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie an Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1. Nicht überbaute Grundstücksfläche

Vorgärten (Fläche der Baugrundstücke zwischen Hinterkante der Erschließungsanlage und Baugrenze beziehungsweise Baulinie) und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Zu verwendende Gehölzarten sind den Artenlisten 1 bis 3 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Sofern Festsetzungen auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzeerhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen. Der Plan muss mindestens im Maßstab 1 : 250 vorgelegt werden.

2.2. Gestaltung versiegelter Flächen

Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate der Oberflächenbefestigung muss mindestens 200 l/s/ha betragen. Die Versickerungsrate einschließlich des Dauerhaftigkeitsnachweis ist durch Materialnennung und ein Prüfzeugnis zu belegen.

2.3. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur Feldhecken oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. In der Hecke kann ein Maschen- oder Knüpfdrahtzaun eingezogen sein. Dieser muss einen Bodenabstand von mindestens 0,10 m einhalten. Zu verwendende Gehölzarten sind den Artenlisten 1 bis 3 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

3. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

Rechtsgrundlagen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Planungsrechtliche Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01. Januar 1996.
4. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dez. 1990.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90.

A. Festsetzungen der Planänderung



Entfallende Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die maximale Traufhöhe wird bei zwei Vollgeschossen bergseits der Erschließungsstraße auf 6,50 m, die maximale Firsthöhe wird bei zwei Vollgeschossen auf 11,00 m festgelegt. Die maximale Traufhöhe wird bei zwei Vollgeschossen talseits der Erschließungsstraße auf 7,50 m, die maximale Firsthöhe auf 11,5 m festgelegt. Als Bezugsebene für die Trauf- und Firsthöhen wird das natürliche Gelände an der tiefsten an das Gebäude angrenzenden Stelle festgesetzt. Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.

12. Anpflanzen von Bäumen

Wenigstens zehn Prozent der Grundstücksfläche sollen mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden, wobei je Strauch 1 m² Fläche angenommen wird. Auf jedem Baugrundstück soll wenigstens ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum oder stark wüchsiger Obstbaum gepflanzt werden. Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.

Außenwände von Garagen und Stützmauern über 0,80 m Höhe sind zu begrünen. Parkierungsbauwerke mit offenen Seiten (Carports) sind mit geeigneten Pflanzen zu beranken.

Zu verwendende Gehölzarten sind den Artenlisten 1 bis 3 des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

Sofern Festsetzungen auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist mit den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzeerhaltung durch einen qualifizierten Plan der Grüngestaltung nachzuweisen. Der Plan muss mindestens im Maßstab 1 : 250 vorgelegt werden.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf den Flurstücken 3766 und 3765/1 im Gewinn Dörrwiesen werden den Grundstücken auf den Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. bebaubaren Fläche zugeordnet.

- 1.100 m² Ausgleichsfläche im Geltungsbereich
- 1.206 m² Ausgleichfläche im Flurstück 3765/1
- 8.776 m² Ausgleichsfläche im Flurstück 3766
- 11.082 m² Ausgleichsfläche insgesamt

Den Verkehrsflächen werden dabei 25,26 % (980 m² neuversiegelte Fläche), den Baugrundstücken 74,74 % (2.900 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

Somit entfallen auf die Verkehrsflächen 25,26 % aus 11.082 m² = 2.799 m², auf die bebaubaren Grundstücke 74,74 % aus 11.082 m² = 8.283 m², wovon 1.100 m² in den Bauflächen selbst erbracht werden.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan-Änderung

D. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (NatSchG)



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
Wasserschutzgebiet IIIb

E. Hinweise

Es sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des nach § 24 a NatSchG geschützten Biotops führen können.

Pflege- und Unterhaltungsarbeiten, die zur Erhaltung oder Wiederherstellung notwendig sind, sind zulässig. Die Maßnahmen sind vorher mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um das Feldgehölz während der Bauphase zu schützen, ist um das Gehölz ein Bauzaun zu errichten.