

ENTWURF ( 1. Änderung )

**INHALT**

- I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR 01/92**
- 1 RECHTSGRUNDLAGE**
- 2 GELTUNGSBEREICH**
- 3 VERANLASSUNG / VERFAHREN**
- 4 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIELE**
- 5 KONZEPTENTWICKLUNG**
- 6 LANDSCHAFTSPANUNG**
  - 6.1 Landschaftsplanerisches Konzept
  - 6.2 Grünordnerische Maßnahmen und Flächenbilanz
- 7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**
  - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2 Bauweise
  - 7.3 Erschließung
  - 7.4 Ver- und Entsorgung
  - 7.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 7.6 Immissionsschutz
  - 7.7 Anpflanzungen und Grünflächen
- 8 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**
  - 8.1 Gestaltung der baulichen Anlage
  - 8.2 Gestaltung der Einfriedungen und privaten Freiflächen
- 9 PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNG**
  - 9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 9.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften
  - 9.2 Nachrichtliche Übernahme
- 10 Durchführung**

## **I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN**

### **1 RECHTSGRUNDLAGE**

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2191) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i. V. m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II, S. 885, 1122) sowie nach § 83 der Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. Nr. 50 S. 929) als Satzung aufgestellt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 5.132).

### **2 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich befindet sich im Westen der Gemeinde Tiefenort. Der Bereich umfaßt ein ca. 6,38 ha großes Gebiet. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom " Sandweg" mit den anliegenden Grundstücken bis 25 m Tiefe
- im Westen vom Weg mit der Grundstücksnummer 2214 und den Grenzen der Grundstücke 3275 , 3274 , 3273 , 3272 , 3271 , 1651/3 sowie der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Grundstücke 2866 und 3259.
- im Süden vom Weg mit der Grundstücksnummer 1651/14 und den Grundstücken 2263 , 2262/2 , 3410 , 2261/3.
- im Osten von der Grenze des Grundstückes 1665/2 und teilweise vom Weg Nr. 1651/14

### **3 VERANLASSUNG**

Die Gemeindevertretung hat am 7.12.1992 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Am Zielbaume" und "Über dem Sandwege beschlossen.

Die Aufgabenstellung für dieses Gebiet lautet:

- Ausweisung eines allgemeinen Wohnbaugebietes für den privaten Baubedarf der Gemeinde für die Bebauung mit Einfamilienhäusern ,Reihenhäusern und Doppelhäusern.
- Erarbeitung räumlicher Vorgaben für die städtebauliche Integration der Wohnbebauung
- Schaffen eines attraktiven Wohnbaugebietes für Tiefenort.

#### 4 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND PLANUNGSZIELE

Das Planungsgebiet am westlichen Ortsrand von Tiefenort, grenzt an vorhandene allgemeine Wohngebiete, Gebiete mit Ferienhausbebauung und landwirtschaftliche Nutzgebiete.

In unmittelbarer Nähe, in nordöstlicher Richtung zum geplanten Wohngebiet, befindet sich eine Stallanlage. Die an das Planungsgebiet anschließende "Krayenbergstraße" und die Straße "Am Sandweg" sind HAUPTerschließungsstrecken zum Dorfzentrum.

Die vorhandene Situation der baulichen Nutzung der Umgebung stellt sich wie folgt dar:

- Krayenbergstraße mit ein und zweigeschoßiger Wohnhausbebauung Verkaufseinrichtungen und kleinere Gewerbebetriebe
- Am Sandweg und Dr. Breitscheidstraße vorwiegend Wohnbebauung (Einfamilienhäuser, eingeschossig) und eine Gaststätte
- Frankfurter Straße mit Wohnhäusern und der anliegenden Stallanlage
- Am Sängelbach mit Ferienhäusern und Bungalows.

Das Bebauungsgebiet ist über die Straße "Am Sandweg" sowie die "Krayenbergstraße" sehr gut an das örtliche und überörtliche Hauptstraßennetz angeschlossen. Folgende Faktoren wirken sich günstig auf den geplanten Standort für das Wohngebiet aus:

- von der benachbarten baulichen Nutzung sind außer von der Stallanlage keine störenden Einflüsse für die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu erwarten.
- die Immissionswerte aus der Stallanlage wurden in einem Gutachten des TÜV Hessen bewertet und das Ergebnis im Bebauungsplan eingearbeitet
- Durch die vorhandene Ferienhausbebauung, sowie die jetzige Kleingarten-nutzung im Geltungsbereich ist eine Wohnbebauung in geplanter Art und Weise, als Eingriff in den Naturhaushalt vertretbar.

Die vorhandene Durchgrünung im Landschaftsbild ist weitestgehend zu erhalten.

Die HAUPTerschließungsstraßen sind zur Zeit gestalterisch unattraktiv. Sie sollten für Fußgänger und Radfahrer günstiger gestaltet werden. In diese Straße sind wichtige Einbindungen von Fuß -und Radwegen aus dem Planungsgebiet vorsehen.

Die überwiegend durchgrüneten Flächen in den angrenzenden Grundstücksbereichen werden durch eine entsprechende Straßenführung erhalten, damit die Wohnqualität nicht beeinträchtigt wird

Die Ver- und Entsorgungsleitungen liegen in allen das Baugebiet umfassenden Straßen. Die Abwasserentsorgung über das öffentliche Kanalnetz ist voraussichtlich nicht ausreichend, da das bestehende Kanalnetz zum Teil unterdimensioniert ist. Die Abwasserentsorgung ist deshalb durch umweltfreundliche Entsorgungsverfahren sicherzustellen und langfristig für eine Überarbeitung des Abwassernetzes und den Anschluß an das Kanalnetz zu sorgen.

Ziele der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes:

- Bestandssicherung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes - maßstabsgerechte Einordnung der neuen Bebauung in die städtebauliche Umgebung durch entsprechende Festsetzungen über Grundflächenzahl, Geschossigkeit, Dachgestaltung, usw.
- Entwicklung einer dem Wohncharakter entsprechenden Erschließung und Beachtung der vorhandenen Topographie bei der Straßenführung
- Herausbilden öffentlich nutzbarer Platzsituationen
- weitestgehende Erhaltung der bestehenden Großgrünflächen und Erhaltung der fußläufigen Erschließung.
- Entwicklung einer Erschließung des Wohngebietes mit Fuß und Radwegen
- Begrünung von öffentlichen und privaten Flächen durch Festsetzungen
- verkehrstechnisch günstige Anbindungen an das vorhandene Wegesystem

## KONZEPTENTWICKLUNG

Der Schwerpunkt bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes liegt in der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für die Gemeinde Tiefenort.

Im allgemeinen Wohngebiet können außer Wohngebäuden noch kleinere Läden, Gaststätten und nicht störendes Gewerbe angesiedelt werden.

Die Verträglichkeit der vorhandenen Stallanlage mit dem geplanten Wohngebiet ist über die Erarbeitung eines Immissionsgutachtens nachzuweisen.

Eventuelle nachgewiesene Beeinträchtigungen sind durch entsprechende Maßnahmen zu mindern. Der Konzeptentwicklung für den Bebauungsplan liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- städtebauliche Raumbildung des hängigen Geländes über gestaffelte Bauformen
- gebietsweise Ausweisung von Einfamilienhausbebauung, Doppelhausbebauung und Reihenhausbebauung
- Herausbilden von charakteristischen Straßenräumen mit bestimmten Bauweisen, Nutzungsvorstellungen und Platzbildungen
- Ausarbeitung der Anbindungen des Planungsgebietes an den Sandweg, die Dr. Breitscheidstr. und die Krayenbergstraße

- öffentliche Fuß -und Radwegebeziehungen innerhalb der Wohnbebauung ,in Richtung Dorfzentrum und in die angrenzende Natur
- Erhaltung der bestehenden Wirtschafts- und Gehwege
- Eingrünung der Grundstücke und Straßen durch Großgrün (Bäume und Hecken)
- Begrünung und Gliederung der Stellplatzflächen durch Bäume und wassergebundene Decken oder Fugenpflaster

Da sich das Wohngebiet westlich der Stallanlage an einem Westhang befindet, ist durch diese Lage die zu erwartende Emissionbelastung sehr gering. (Hauptwindrichtung: West -Ost)

Mögliche Belastungen für das Wohngebiet können bei Nordostwind entstehen. Die Intensität der Belastung wird durch die Hanglage des Baugebietes in Westrichtung und den vorhandenen Grüngürtel zur Stallanlage bedeutend verringert. Der Grüngürtel zwischen Stallanlage und Wohngebiet ist zu erhalten und zu erweitern.

Die angrenzende Landstraße 1.Ordnung sollte als wichtige Dorfeinfahrt unbedingt eine Aufwertung durch Baumreihenbepflanzung erfahren.

Als weitere Ergänzung ist ein Radweg zu empfehlen. Eine direkte Zufahrt zum geplanten Wohngebiet von der Landstraße ist aus immissioschutztechnischen- und verkehrstechnischen Gründen nicht zu empfehlen.

## **6 LANDSCHAFTSPLANUNG**

### **6.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein grünordnerisches Konzept erarbeitet.

Es wird angestrebt, daß ein möglichst hoher Anteil des Bebauungsgebietes als unversiegelter Bereich erhalten bleibt, um den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten.

Ein großer Beitrag für eine günstige Flächenbilanz kann mit den von der Bebauung freizuhaltende Flächen geleistet werden.

Durch die Bepflanzung der hinteren Grundstücksbereiche wird ein landschaftlicher Übergang vom Plangebiet zur Landschaft erreicht.

Die Eingangsbereiche zum Wohngebiet sollen mit Bäumen und Sträuchern begrünt werden. Im Wohngebiet sollen die einzelnen Straßenzüge durch die Bepflanzung neben den in Pkt.5 genannten Festsetzungen ihren individuellen Charakter erhalten. Eine Durchgrünung des gesamten Wohngebietes soll mit einem Pflanzgebot von Großgrün auf den hinteren Grundstücksflächen erreicht werden. Auf den öffentlichen Flächen wird diese Durchgrünung fortgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Belange des Biotop- und Artenschutzes sowie der Einpassung in das gegebene Landschaftsbild sind bei Neuanpflanzungen nur gebietstypische Bäume und Sträucher zu verwenden.

## 6.2 GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN UND FLÄCHENBILANZ

In Verbindung mit der im Bebauungsplan vorgesehenen Art der baulichen Nutzung ergeben sich nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft, da bisher unversiegelter Boden verloren geht und das bestehende Landschaftsbild verändert wird.

Zur Zeit sind ungefähr 85% des Bebauungsgebietes nicht versiegelt. Der Boden ist zu 30 % landwirtschaftlich bewirtschaftet (Wiesenflächen). Auf 70 % des Geltungsbereiches sind Kleingärten mit teilweiser Bebauung angeordnet.

Der Wert für den Biotop- und Artenschutz konzentriert sich hauptsächlich auf die Kleingärten mit ihren Obstbäumen. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des natürlichen Bodenhaushaltes sind zu erwarten. Ziel ist es, einen möglichst hohen Anteil des geplanten Wohngebietes als unversiegelte Vegetations- und Versickerungsflächen zu erhalten. Die Festsetzung für die überbaubare Fläche in einem allgemeinen Wohngebiet wird über § 19 Abs.4 BauNVO geregelt. Für die Grundflächenzahl 0,4 gilt eine mögliche Versiegelung der Grundstücksfläche von 50 %. Die verbleibenden 50 % sollen als unversiegelte oder teilversiegelte Fläche verbleiben. Notwendige Befestigungen werden nur in Form von Fugenpflaster oder wassergebundener Decke ausgeführt. Damit wird eine Minderung der Eingriffe in den Bodenhaushalt erreicht. Eine Überschreitung des angestrebten Wertes ist durch entsprechende Pflanzmaßnahmen auszugleichen.

Für das geplante Bebauungsgebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

GELTUNSBEREICH	63.800 m <sup>2</sup>	100 %
unversiegelte Freiflächen (Bestand)	54.230 m <sup>2</sup>	85 %
versiegelte Freiflächen (Bestand)	9.570 m <sup>2</sup>	15 %
geplante mögliche Überbauung der Grundstücke	24.244 m <sup>2</sup>	38 %
geplante Straßen im Geltungsbereich	6.380 m <sup>2</sup>	10 %
geplante Vegetationsflächen im Geltungsbereich	33.176 m <sup>2</sup>	52 %
Verkehrsgrün	2.550 m <sup>2</sup>	4 %
unversiegelte Freiflächen (Planung)	35.728 m <sup>2</sup>	56 %
Verlust an unversiegelten Freiflächen	18.502 m <sup>2</sup>	29 %

Durch die Bepflanzung von Teilen der Baugrundstücke mit standortgerechten Gehölzen werden die jetzigen Wiesenflächen in Sicht auf das Landschaftsbild erheblich aufgewertet. Diese Aufwertung stellt einen qualitativen Ausgleich zum quantitativen Verlust an unversiegelter Freifläche (sh. Tabelle)

Zur Minimierung der Eingriffe in den Boden und Wasserhaushalt soll das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser sowie zur Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Überschüssige Mengen können in die Kanalisation abgeleitet werden.

Zusammenfassend sind folgende Ausgleichs- bzw. Minimierungsmaßnahmen anzuführen:

- Bepflanzung mit ortstypischen Gehölzen im hinteren Bereich der Grundstücke und in den Straßenräumen
- die befahrbaren Flächen sind zu minimieren, die Randstreifen sollen als Mehrzweckstreifen in Form von Baum- / Parkstreifen dienen und mit wassergebundenen Decken oder Fugenpflaster befestigt werden.
- Fuß- und Radwegeverbindungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wassergebundener Decke oder Pflaster zu befestigen
- Sammlung und Wiederverwendung von Niederschlagswasser

Damit ist sichergestellt, daß durch die geplante Nutzung keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und somit ein relativer Ausgleich gegeben ist.

## **7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die neue Bebauung fügt sich an das vorhandene allgemeine Wohngebiet an. Durch die Festsetzungen werden planerische Konflikte zu benachbarten Nutzungen vermieden.

Zur Durchsetzung der städtebaulichen Zielsetzung wird der Geltungsbereich in verschiedene Baufelder gegliedert.

Es werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt zur Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Zur Betonung der städtebaulichen Raumwirkung der Straßensituationen ist für jede Straße eine bestimmte Geschossigkeit, Firstrichtung und Dachform vorgeschrieben.

Die Grundflächenzahl GFZ wird im allgemeinen Wohngebiet, an die Dichte der angrenzenden Bebauung angelehnt, mit 0,4 festgesetzt. Damit verbleiben nach § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO ca 50 % der Fläche der Baugrundstücke unbebaut. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt, um unproportionierte Baumassen zu verhindern und gestalterisch unbefriedigende Sockel- bzw. Drempelhöhen zu vermeiden.

## 7.2 BAUWEISE

Die Bauweise im allgemeinen Wohngebiet wird als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser unter 50 m Länge.

Die bebaubaren und unbebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wodurch die Bildung der beabsichtigten Straßenraumgestaltung abgesichert ist und sich rückwärtige Grundstücksflächen herausbilden. Die Grundstücksnutzung bestimmt den gebietstypischen Charakter des Wohngebietes.

Die Festsetzungen über die zulässige Firstrichtung der baulichen Anlagen im Planungsgebiet soll zu einem geordneten, aber vielfältigen und abwechslungsreichen Siedlungsbild (gestaltete Dachlandschaft) beitragen und das erwünschte städtebauliche Bild ergeben.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf dafür festgesetzten Flächen zulässig, um zusammenhängende Grünflächen zu sichern und Störungen im Straßenbild zu minimieren.

## 7.3 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Bebauungsgebietes erfolgt über die Straße "Am Sandweg", die "Breitscheidstr." und die "Krayenbergstraße". Für alle Anbindungen an das vorhandene Straßennetz ist die verkehrstechnische Regelung zu untersuchen.

Die Straßenführung wurde so gewählt, daß sich am Randbereich des Bebauungsgebietes ein grüner Dorfrand über rückwärtig bepflanzte Grundstücke zur Kleingartensiedlung und zur freien Natur hin herausbildet.

## 7.4 VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung ist zur Zeit nicht sichergestellt. Es ist eine neue Versorgungsanlage zu planen. Bis zum Anschluß der Abwasserentsorgung an eine zentrale Abwasserbehandlungsanlage ist die Entsorgung auf den Grundstücken durch entsprechende umweltverträgliche Entsorgungsverfahren sicherzustellen.

Die Stromversorgung ist zur Zeit nicht gewährleistet. Um das Gebiet versorgen zu können, sind 2 bis 3 Standorte für Trafostationen zu reservieren. Die Standorte sollen gleichmäßig über die ganze Fläche verteilt liegen.

Die Erdgasversorgung des Gebietes ist lt. Aussage der Südthüringer Gasgesellschaft mbH nach der Sanierung der innerörtlichen Leitungen prinzipiell möglich. Die Erschließung kann voraussichtlich über die Frankfurter Str. und die Krayenbergstraße erfolgen.

Nach Aussage der Telekom, Fernmeldeamt Suhl besteht die Möglichkeit, daß das Gebiet für den drahtlosen Empfang eingeschränkt ist. Mit der Notwendigkeit einer Verkabelung der Grundstücke muß gerechnet werden.

## **7.5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden zum Teil erhebliche und nachhaltige Eingriffe in bisher unversiegelten Boden vermindert.

Durch die Festsetzung zum Umgang mit dem Oberflächenwasser soll ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes geleistet werden. Diese Festsetzung trägt dazu bei:

- bei starken Regenfällen Wasser zurückzubehalten und damit Überflutungen zu vermindern
- Klärwerke zu entlasten
- Trinkwasserverbrauch zu verringern durch Nutzung als Brauchwasser
- Grünflächenbewässerung in Trockenzeiten
- Grundwasserabsenkungen werden vermieden
- Ableitung zum Werragebiet ist möglich

Zur Sicherung der Bodenfunktionen wird die zulässige Art der Befestigung der Freiflächen festgesetzt.

## **7.6 IMMISSIONSSCHUTZ**

Um die lufthygienische Belastung des Ortes zu verbessern werden für das Bebauungsgebiet flüssige und feste Brennstoffe ausgeschlossen.

## **7 ANPFLANZUNGEN UND GRÜNFLÄCHEN**

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 75% offenzuhalten. Für die restlichen 25% der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Befestigungen unzulässig. Zugelassen sind wassergebundene Decken und Fugenpflaster. Diese Festsetzungen minimieren den Eingriff in den vorhandenen Boden und dienen gleichzeitig der Gebietsdurchgrünung.

Zur Sicherung eines Mindestanteils an Großgrün (Bäume und Sträucher) innerhalb des Geltungsbereiches wird eine entsprechende Mindestbepflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung verstärkt die oben genannte Forderung nach Gebietsdurchgrünung.

Für den Emissionsschutz gegenüber den naheliegenden Stallanlage wird die Erhaltung und die Erweiterung des vorhandenen Grünstreifens an der Frankfurter Straße festgesetzt. Zur Vermeidung einer monotypischen Bepflanzung wird eine Mindestzahl für zu verwendende Baum- und Straucharten gefordert. Der zu erhaltende Straßensaum ist zu erweitern, um eine weitere Hangabtragung gegenüber der Landstraße zu vermeiden.

Die allgemeine Forderung nach Durchgrünung des Wohngebietes ist nur mit gebiets-typischer Bepflanzung zulässig.

Die Festsetzung von Einzelbäumen am Straßenrand erfolgt wegen der damit verbundenen positiven Wirkung auf das Erscheinungsbild des Wohngebietes.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern.

## **8 GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**

### **8.1 GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

Die Lage des Plangebietes erfordert die Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes. Deshalb sind Gestaltungsfestsetzungen notwendig, welche die ortsbild prägenden Elemente der Umgebung aufgreifen und den Übergang zum neuen Bebauungsgebiet harmonisch einfügen. Maßstabslose Baukörper und verunstaltende Gebäudeelemente sollen durch diese Festsetzungen ebenfalls vermieden werden.

Es werden im allgemeinen Wohngebiet deshalb Festsetzungen zur Dachgestaltung (Dachneigung, Dachdeckung, Dachform und Dachaufbauten) und Fassadengestaltung (Farb- und Materialauswahl) sowie Fassadengliederung getroffen.

## 8.2 GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN UND PRIVATEN FREIFLÄCHEN

Um die optische Beeinträchtigung von Straßen, Grünräumen und Gartenbereichen zu vermeiden, werden entsprechende Festsetzungen zu den erlaubten Einfriedungen erarbeitet.

Für die privaten Freiflächen sollen großflächige Befestigungen verhindert werden und somit eine Mindestgestaltung in Material und Farbe gegeben sein.

## 9 PLANZEICHENERKLÄRUNG/TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 9.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNV0)

A

BAUGEBIETSBEZEICHNUNG für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL:

WA

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (BauNV0)  
Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. (2) BauNV0 sind zulässig

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke



- zulässig sind nur Einfamilienhäuser



- zulässig sind nur Doppelhäuser



- zulässig sind nur Hausgruppen

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 und § 20 BauNV0)  
als Höchstgrenze,

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 Abs.2 Nr.4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut, bei Flachdächern Oberkante Attika) und als zulässige Firsthöhe, bezogen auf die gemittelte Geländeschnittlinie im überbauten Bereich wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	II	I
zulässige Traufhöhe	6,0 m	4,5 m
zulässige Dachneigung	30-40°	35-45°

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNV0)  
z.B. GFZ 0,4

0,8

GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
z.B. GFZ 0,8

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

o

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNV0)

-----

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNV0)

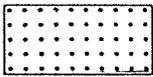
## STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

↔ ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE  
UND GARAGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. I BauNVO nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Grenzen sowie innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m und eine Vorfahrtstiefe von mindestens 5,0 m aufweisen.

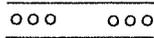
## VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



MISCHVERKEHRSFLÄCHEN MIT  
MEHRZWECKSTREIFEN



FUSSWEG



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

Die befahrbaren Flächen sind auf 4,5 m Breite minimiert und sollen mit Betonpflaster befestigt werden. Die Randstreifen sollen als Mehrzweckstreifen in Form eines Baum-/Parkstreifens dienen und mit wassergebundenen Decken oder mit großfugig verlegten Pflaster befestigt werden.

Die Fuß- und Radverbindungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wassergebundener Decke oder Pflaster zu befestigen.

## VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

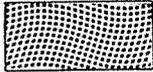


ABFALL

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
( § 5 Abs.2 Nr.4 und Abs: 4 ; § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB )

◇—◇—◇ UNTERIRDISCH

**GRÜNFLÄCHEN**  
( § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 , § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB )



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



SPIELPLATZ

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON  
NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**NIEDERSCHLAGSWASSERRÜCKHALTUNG**

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in auf den Grundstücken gelegene Rückhalteinrichtungen zu leiten. Das Fassungsvermögen muß mindestens 25 Liter/m<sup>2</sup> überdachte Grundfläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. zur Bewässerung der Grünanlagen) ist zulässig. Überschüssige Wassermengen sind über die Kanalisation abzuleiten. Das auf Wege- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls abzuleiten.

Vor die Einleitung sind eine mechanische Vorklärung sowie eine biologische Kläranlage vorzuschalten.

**PFLEGE VON VERKEHRSFLÄCHEN**

Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Verkehrsgrünflächen jährlich nach dem 30.06. zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

**ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 15 BauGB)**

Die privaten Grundstücke sind gegenüber dem Straßenraum einzufrieden. Zugelassen sind Laubholzhecken oder Holzstaketenzäune sowie Maschendraht in Verbindung mit Hinterpflanzung durch Laubholzhecken; Mindesthöhe 100cm, maximale Höhe 150 cm.

#### **BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mind. 75 % offenzuhalten. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Zugelassen sind wassergebundene Decken, Pflaster, Fugenpflaster.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im Bereich von Straßen und von direkt an die Wohnhäuser angrenzenden Flächen bis max. 1,0 m zulässig.

#### **PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL**

Die Anwendung chemischer Pflanzenbehandlungsmittel ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

#### **GEBIETE; IN DENEN BESTIMMTE; DIE LUFT ERHEBLICH VERUNREINIGENDE STOFFE NICHT VERWENDET WERDEN DÜRFEN**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Wärmeerzeugung allgemein unzulässig. Die Verwendung von Brennstoffen aller Art ist zugelassen, wenn nachgewiesen wird, daß durch die Beschaffenheit der Feuerungsanlage die Abgase zu keiner höheren Verunreinigung der Luft beitragen als die Abgase von vergleichbaren Gasfeuerungsanlagen.

#### **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

#### **ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:**

##### **BEPFLANZUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Je 150 m<sup>2</sup> der nichtüberbaubaren Flächen ist mit einem standortgerechten Laubbaum zu bepflanzen.

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Die beiliegende Pflanzliste gilt als Empfehlung.

##### **ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN**

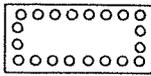
Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

- Laubbäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie bestehende und zu erhaltende Gehölzpflanzungen

## BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

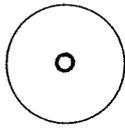
### PFLANZFESTSETZUNG : VORGARTEN

Mit Ausnahme der Zuwege und Vorplätze sind die Flächen aufgelockert zu bepflanzen; als Begrenzung sind lebende Hecken aus Laubgehölzen bis zu 1,2 m Höhe zulässig.



### PFLANZFESTSETZUNG : PLATZ- / EINGANGSBEREICH

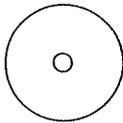
Die Fläche ist als öffentlich zugänglicher Platzbereich zu gestalten und mit Ausnahme der notwendigen Wege und Zufahrten aufgelockert zu bepflanzen. Der vorhandene Gehölzbestand ist in die Pflanzung zu integrieren.



### ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF VERKEHRSFLÄCHEN

An bestimmten Straßen (ohne Standortbindung) sind in durchschnittlich 12 m Abstand hochstämmige Winterlinden (*Tilia cordata*) anzupflanzen.

Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,5 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 25 cm zulässig.



### ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEN PLÄTZEN

Es sind in durchschnittlich 10 m Abstand (ohne Standortbindung) hochstämmige Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen. Es sind nur hochstämmige Bäume mit einer Mindesthöhe von 3,0 m bzw. einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zulässig.

## BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### ERHALTUNG AUF DAUER

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen, zu pflegen und erforderlichenfalls zu ersetzen.

Vorhandene Bäume und Sträucher welche sich auf der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, können entfernt werden, wenn Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

### FREIFLÄCHEN

Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan ist mindestens im Maßstab 1 : 500 anzufertigen. Ihm ist ein nachprüfbarer rechnerischer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

## **9.2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN GEMÄSS § 9 Abs.4 BauGB und 83 BauO**

### **SACHLICHER GELTUNGSBEREICH**

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

### **VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 83 Abs.1 Nr.1 und 2 BauO)**

#### **BAUKÖRPERGLIEDERUNG**

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen sich durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markieren.

#### **DACHFORM UND DACHNEIGUNG**

Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer für Wohnhäuser mit mindestens 30° Neigung.

#### **DACHDECKUNG**

Für geneigte Dächer ist eine schwarze, anthrazitfarbene und dunkelbraune sowie grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig. Zulässig sind als Dacheindeckung Rot- und Brauntöne. Flachdächer müssen eine helle Bekiesung / Beschieferung erhalten oder sind dauerhaft zu begrünen.

#### **DACHGAUBE**

Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von der Giebelseite haben. Die max. Länge der Dachgaube darf 1/2 der Dachlänge betragen.

#### **FASSADENGESTALTUNG**

Für die Fassaden der Haupt- und Nebengebäude ist eine grelle, leuchtende sowie dunkle bis schwarze oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig.

#### **WERBEANLAGEN:**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen die zulässige Traufhöhe nicht überschreiten.

Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind unzulässig.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

- FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,  
FLURSTÜCKSBESCHREIBUNGEN
-  VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- ~~~~~ HÖHENLINIE
- 240,00 HÖHENPUNKT

### ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern; Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.

Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke, wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

### GESETZE UND VERORDNUNGEN:

Baugesetzbuch(BauGB)in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art.1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885/1122)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNV0) vom 23. Januar 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.Januar 1990(BGBl.I S.132)

Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GVBl Nr.50 S. 929).

## 10 DURCHFÜHRUNGEN

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich größtenteils in privatem Besitz.

Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen in Form eines Umlegungsverfahrens nach § 45 BauGB erforderlich.

Die Erschließungsmaßnahmen sollten in drei Bauabschnitten erfolgen. Im ersten Bauabschnitt ist der größte Teil der Grundstücke in öffentlichem Besitz. Bestehende Pachtverhältnisse sind zu beachten.

## PFLANZENLISTE :

Die Pflanzenliste ist für die im Plan eingetragenen Vegetationskulturen bei der Artenauswahl bindend, darüberhinausgehend hat sie empfehlenden Charakter :

### EMPFOHLENE BÄUME

Acer campestre	Feld-Ahorn
A. platanoides	Spitz-Ahorn
A. pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
P. cerasus	Sauer-Kirsche
P. domestica	Pflaume
P. spec.	veredelte Kirsch-, Pflaumen-, Pfirsichbäume
P. padus	Gewöhnl. Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Q. robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
S. domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde
T. platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
U. laevis	Flatter-Ulme
U. minor	Feld-Ulme

### EMPFOHLENE STRÄUCHER

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cytisus scoparius	Besenginster
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Weichselkirsche
P. padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
P. spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
R. rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
R. rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
R. fruticosus	Brombeere
R. idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
S. racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
V. Opulus	Gemeiner Schneeball

EMPFOHLENE HECKEN :

Acer campestre  
Crataegus monogyna  
Crataegus laevigata  
C. monogyna  
R. corymbifera

Feld-Ahorn  
Weißdorn  
Zweiggriffliger Weißdorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Hecken-Rose

EMPFOHLENE RANKER :

Clematis vitalba  
Hedera helix  
Parthenocissus tricuspidata  
Parthenocissus quinquefolia  
Lonicera periclymenum  
Kletterrosen

Gemeine Waldrebe  
Gemeiner Efeu  
Wilder Wein  
Fünfblättrige Zaunrebe  
Deutsches Geißblatt