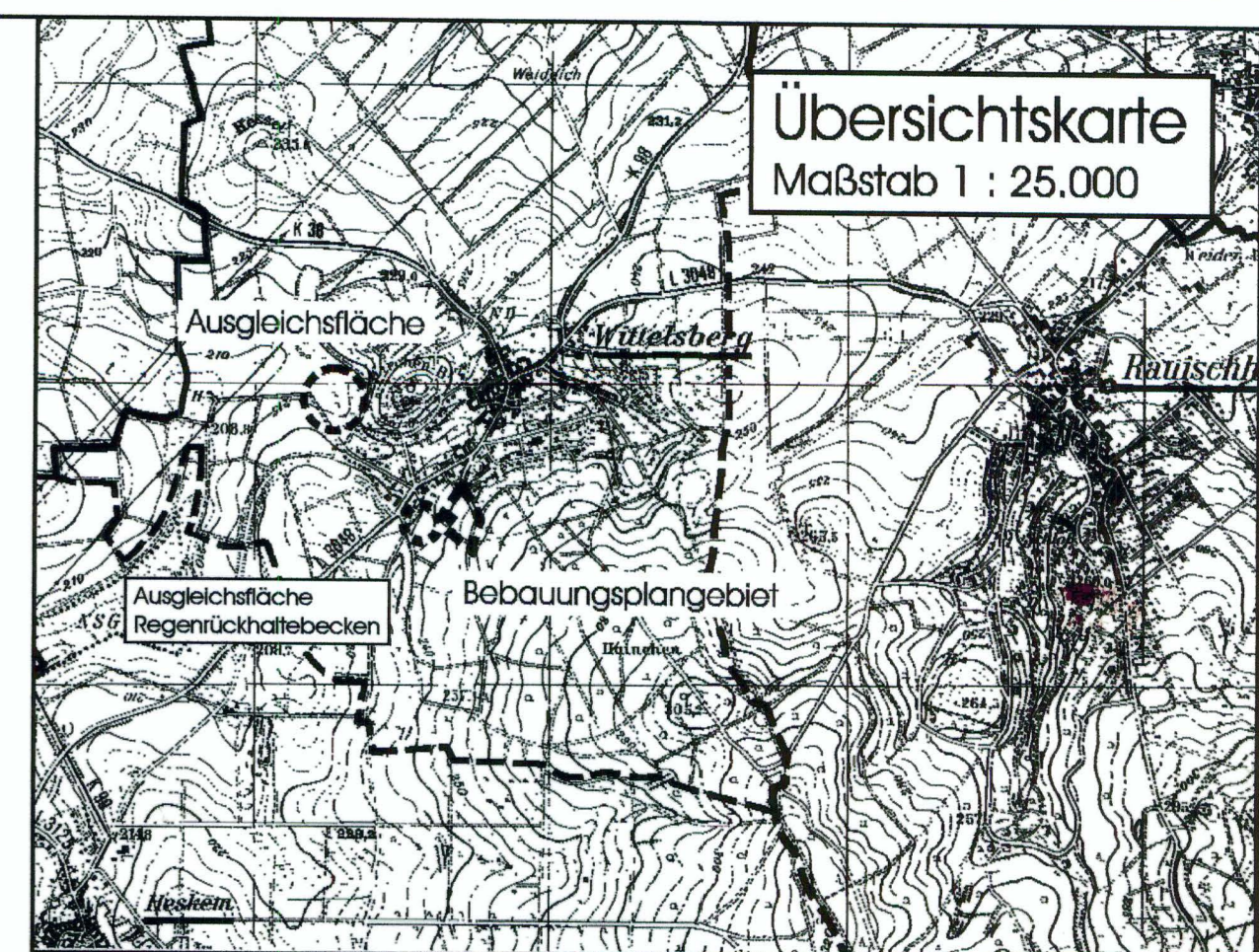


6.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

6.3. Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°



Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
vorhandene Bebauung	400	Vermessungspunkt

Planunterlagen
Es wird hiermit bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Aufstellungsbeschluss
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 18.12.1995 gefaßt.

- 35 Die Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regional-typischer Obstbaum anzupflanzen.
- 36 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist für je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 37 Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- 38 Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zäune muß mindestens 15 cm betragen.
- 39 Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.
4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB
Die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen A1 und A3 werden den geplanten Erschließungsmaßnahmen zugeordnet, die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A2 den potentiellen Hochbaumaßnahmen.
5. Abgrenzung von Straßenflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stübkauerwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,50 m erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 87 HBO i.V.m. mit § 9 Abs. 4 BauGB)**
- Dachform und Dachneigung
 - Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Plan-einschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und Flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Dachendeckungen sind mit harten Materialien in den Farben naturrot, braun und anthrazit (Schiefer) oder als Grasdach auszuführen.
 - Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
 - Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 v.H. der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
 - Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,15 m zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
 - Abwasseranlagen gem. § 42 (2) HBO
 - Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Strahlentwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
 - Gebäudehöhen gem. § 2 (4) HBO
 - Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 4,00 m gemessen von Oberkante Erdgescholl-Rohboden.
 - Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 8,50 m gemessen von Oberkante Erdgescholl-Rohboden.

Offenlegung
Der Entwurf wurde nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.08.1998 bis einschließlich 18.09.1998 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.08.1998.

Satzungsbeschluss
Die Beschlussfassung gemäß § 10 BauGB erfolgte durch die Gemeindevertretung am 22.02.99.

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung vom 23. Juli 1999 rechtsverbindlich in Kraft.

INGENIEURBÜRO DIPL.-ING. ZICK-HESSLER
35435 WETTENBERG-WISSMAR, SCHULSTR. 30 TEL. 06406/9100-0 / FAX 9100-20
TIEFBAU - BAULEITPLANUNG - VERMESSUNG - UMWELT

BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND WOHNGEBIET "HINTERSTE STENGLER" IM OT WITTELSBERG

Rechtsgültige Planfassung

BEARBEITET: VOLLHARDT	OBJEKT NR.	ZEICHNUNGS NR.	MASS-STAB
CAD: EISE	96/ 886	1	1:1000
GEPRÜFT: HESSLER			

BEARBEITUNGSSTAND: SEPTEMBER 1997, MÄRZ 1998, AUG. 1998, FEB. 1999

GEMEINDEVORSTAND DER GEMEINDE EBSDORFERGRUND
DREIHAUSER STR. 17
35485 EBSDORFERGRUND

BAUHER: INGENIEURBÜRO WETTENBERG.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

1.1. Allgemeine Wohngebiete (WA)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4

2.3. Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III

2.4. Höhe baulicher Anlagen
in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß
Traufhöhe TH z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg
Firsthöhe FH z.B. FH 53,5 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise 0

3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen

4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

5.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
 - Die Art des Baugebietes ist gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 - Gem. § 19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
 - Gem. § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen.
 - Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25A und B BauGB)
 - Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Im Bereich der Ausgleichsfläche A3 sind Sträucher und Bäume (III. Ordnung) als lockeres Feld Gehölz zu pflanzen. Die Heckenabschnitte sind im Intervall von 9-11 Jahren auf 20-50% ihrer Länge auf den Stock zu setzen (von November bis Februar). Auf beiden Seiten ist ein 3 m breiter Wildkrautstreifen alle 3-5 Jahre im Herbst - möglichst abschnittsweise - zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Auf der externen Ausgleichsfläche A2 (Parzelle 22, Flur 8, Gemarkung Wittelsberg) ist eine Vernässung der Fläche durch Anlegung einer Feuchtmulde durchzuführen. Auf diese Weise können sich die eigentlichen, für die Fläche typischen Pflanzenarten des Feucht- bzw. Naßgrundlandes wieder einstellen. Diese Fläche ist anschließend jeweils nur einmal jährlich nach dem 1. Juli bei trockener Witterung zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Erdaushub der Feuchtmulde ist in Form von flachen Hügelchen auf dem Grundstück zu verteilen.
 - Auf der Ausgleichsfläche A3 wird ein naturnah gestaltetes, periodisch wasserführendes "grünes Regenrückhaltebecken" angelegt. Das Grünland ist jährlich zweimal zu mähen wobei die erste Mahd nach dem 15. Juni durchzuführen ist.
 - Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.