BEBAUUNGSPLAN "AM WIESENGRUND" GEMEINDE SCHWANTE ENTWURF M 1 : 1000

ERSTER TEILBEBAUUNGSPLAN REALISIERUNGSABSCHNITT 1

TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung §9(1)1. BauNVO

1.1 Teilflächen 1 und 2

Allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß §4 BauNVO
Ausnahmen sollen nicht Bestandteil nach Nr.(2) BauNVO Ausnahmen nach §4(3) BauNVO Nr.5 (Tankstellen) sind nicht zulässig.

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

2.1 Geschoßflächenzahl

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen sind gemäß §20(3) BauNVO nicht auf die Geschoßflächenzahl (GFZ) anzurechnen.

2.2 Traufhöhe

Als Traufhöhe sind maximal über Höhe der Erschließungsstrasse zulässig: 4,30 m bei eingeschossiger Bebauung
7,00 m bei zweigeschossiger Bebauung

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Dachhaut. Die Höhe der Erschließungsstraße wird im Bereich der jeweiligen Grundstücksaufahrt ermittelt.

3. Bauweise §9(1)2 BauGB

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine offene Bauweise entsprechend §22(2) BauNVO festgesetzt.
Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil sind die Gebäude nur als Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihengruppen oder zwei Einzelhäusern zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen §9(1)2. BauGB

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich, und zwglich Hauptrichtung der Dachkörper. Die wingeschlossene Stellung der baulichen Anlagen ist zulässig. Die Firstrichtung der Garagen ist unverbindlich und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche variabel.

5. Stellplätze/ Garagen § 9(1)4. BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten, mit Ga bezeichneten Flächen zulässig. Anstelle von Garagen sind car-ports oder nicht überdachte Stellplätze zulässig.

6. Verkehrsflächen §9(1)11. BauGB i.V. mit §123(3) BauGB

Die Aufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Standorte der Straßenbäume gelten als hinweisliche Darstellung.
Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen.
Ausnahmen zur Begründung werden unter Punkt 8 -Pflanzgebote- getroffen.

7. Zu- und Ausfahrten §9(1)11. BauGB

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an das Grundstück angrenzenden Strecke eine Zufahrt mit max. 6 m Breite zulässig. Dies können die Parkstreifen und die Verkehrsgrünstreifen unterbrochen werden.

8. Pflanzgebote §9(1)25. BauGB

Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 3x verschult sein und einen Stammumfang von 12-14cm bei Hochstämmigen Arten, von 10-12cm bei Obstbäumen und einen Pflanzabstand untereinander bei Leitbäumen in den Wohnböfen 8x-, im Plattenbereich aufweisen.

8.1 Straßenbäume

Die Planstraße A ist beidseitig und die Planstraße C einseitig durchschnittlich alle 10m (ausnahmen jedoch 6x Stck. im Gesamt) mit Bäumen ~~mindest Größeng~~ zu bepflanzen. Zu verwendende Art: Stiltz-eiche (Winterlinde)

Die übrigen Planstraßen sind einseitig alle 7.3m. Einfahrten ausgenommen, mit kleinkronigen Laubbäumen ~~mindest Größeng~~ zu bepflanzen. Hierfür sind zu verwenden:

- Morus alba (Maulbeerbaum) (Planstraße B, mind.15 Stck.)
- Sorbus x intermedia (Mehlbeere) (Planstraße B, mind.20 Stck.)
- Crataegus monogyna (Eingriffel) (Planstraße C, mind.39 Stck.)
- Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Weißdorn) (Wohweg 2 mind.4 Stck.)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere) (Verbindungsstraße B, mind. 8 Stck.)
- Syringa spec. (Flieder Hochstamm) (Stichstraße I, mind.4 Stck.)

8.2 Wohnhöfe

Die Wohnhöfe sind in der Planzeichnung mit der Eintragung WOF 1, WOF 2 und WOF 3 gekennzeichnet. Sie enthalten die als "Grünfläche Wohnhof" gekennzeichneten Flächen und die an diesen Flächen direkt angrenzenden Verkehrsflächen.

Auf diesen Wohnhöfen sind folgende Laubbäume zu pflanzen:

WOF 1: Quercus robur (Stieleiche), mind. 4 Stck.
WOF 2: Juglans regia (Walnuß), mind 4 Stck.
WOF 3: Quercus rubra (Roteiche), mind. 4 Stck.

Garbierhäuse sind je Hof (WOF 1, WOF 2, WOF 3) zu pflanzen:

zwei kleinkronige Laubbäume der Arten:
- Prunus spec.
- Crataegus spec.
- Syringa chinensis (Hochstamm) (chin. Flieder) u.a.

sowie mind. 20 Stck.m Hecke mit 2m Breite der Arten:
- Corylus avellana
- Cornus mas
- Prunus spinosa
- Berberis vulgaris
- Cornus sanguinea
- Rosa canina
- Sambucus nigra

8.3 Öffentliche Grünflächen

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche "Platz" erfolgt entsprechend der durch langjerenden Strassenbaumpflanzungen mit heimische Sträuchern (Rubinsteine), mind.8 Stck.

8.4 Flächen mit Pflanzbindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen "Strauchstreifen privat" wird festgelegt: Anlage einer Strauchreihenen aus Obstbaum -, Hochstämmen (mind. 1 Baum je 5m² Grundfläche), ~~einer entsprechen Wiesengrundfläche anzulegen.~~
Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung "Gehölzfläche privat" wird festgelegt: Bepflanzung mit einer freiwachsenden Hecke, die zu mindestens 80% aus folgenden Arten besteht:

- Corylus avellan
- Cornus mas
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Cornus sanguinea
- Rosa canina
- Sambucus nigra

8.5 Private Grünflächen (Gärten)

Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken in Höhe von 1,5 -2,5m vorzunehmen. Die Breite der Hecke ist 2m zu Lasten beider anliegender Grundstücksgrenzen.

Je vollendete 150m² Grundstücksgröße ist ein Obstbaum/Hochstamm zu pflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen §89(1)1. BbgBO

Für Wohngebäude ~~zu~~ Gebäude bzw. Überdachungen über 10 m² mit Ausnahme der car-ports gilt:

1.1 Fassade

Für die Fassadengestaltung sind Kratz- und Glattputze in hellen Farben erdiger Farbtöne zulässig.
Ebenfalls zulässig sind Klinker in rot, gelb oder ziegelfarben, sowie Holzverkleidungen in seiner natürlichen Farbung, gebeizt oder lasiert.
Für die Farbgebung von Anstriche von Rolläuellen sind Nuancen zwischen ocker, ocker, weiss, gebrochen Grüntöne, eingeschlossen, zulässig.
Unzulässig sind Fassadenverkleiden aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende, stark farbige oder reflektierende Oberflächen.
Die Errichtung von Bestellen zur extensiven Ausnutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

1.2. Dach

Dachform: Sattldach als Satteld-, Walm- u. Krüppelwaldach
Dachneigung: 35°-45°
Dachdeckung: Für die Eindeckung ist Dachziegel oder Dachsteine zu verwenden; das Eindigen von Flächen für die Dachentwässerung ~~und Dachrinnen~~ ist zulässig.
Farbgebung: rot ~~, braun~~

2. Einfriedungen §89(1)5. BbgBO

Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

Als Ausnahme der Vorgärten der Reihenhäuser an "Wohweg" sind transparente zeckellose Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Für die Farbgebung sind weiß, schwarz, Nuancen erdiger Töne sowie Rot in seiner natürlichen Farbung, gebeizt oder lasiert zulässig.
Im Bereich der Vorgärten der Reihenhäuser an Wohweg, die zu den Wohnhöfen hin liegen, sind Zäune unzulässig. Eine Abgrenzung durch Hecken kann gem. Punkt 8.5 erfolgen.

3. Stellplätze §89(1)4. BbgBO

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und car-ports sind mit einen wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

4. Vorgärten 89(1)4. BgbBO

Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge und Zufahrten ausreichgelgt und gärtnerisch zu gestalten. (ab. auch I Punkt 8 -Pflanzgebote-)

ZEICHENERKLÄRUNG

DIE FESTSETZUNGEN IN TABELLENFORM BEDEUTEN:

BAUGEBIET	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE Z
GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
BAUWEISE	DACHFORM

1	WA	I	2	WA	II
	0,25	0,25		0,3	0,6
	o	SD 35°- 45°		o	SD 35°- 45°

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4BauNVO)

MASS DER BAULICHENNNUTZUNG (§9(1)1. BauGB, BauNVO)
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (§16 und §19 BauNVO)
0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (§16 und §20 BauNVO)
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE als Obergrenze (§16 und §20 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE (§9(1)2.BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
o OFFENE BAUWEISE (§22(2) BauNVO)
ED NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)
ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)
ED NUR EINZELHÄUSER UND BAUGRUPPEN ZULÄSSIG (§22(2) BauNVO)
BAUGRENZE (§23(1) BauNVO)
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§9(1)2.BauGB)
LAGE DER FIRSTLINIE (§9(1)2.BauGB)

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§9(1)5. BauGB)
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (Sportplatz, Jugendzentrum, Kita)

VERKEHRSFLÄCHEN (§9(1)11 BauGB)
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE, BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
GEHWEG
BAUMSTREIFEN MIT ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN
PARKBAIN
VERSICKERUNGSMULDE

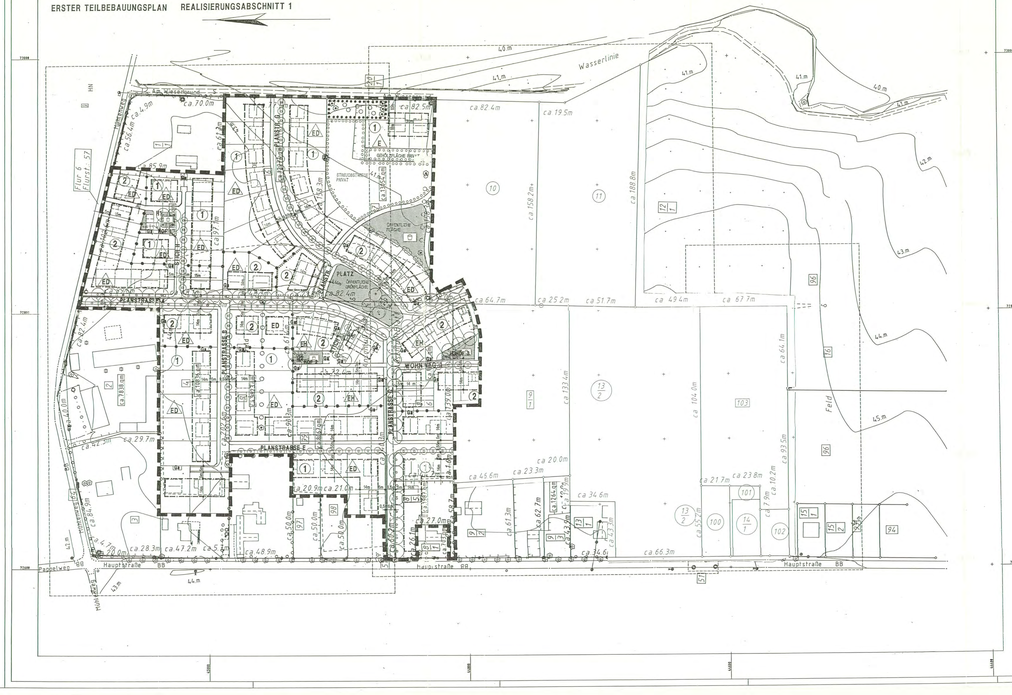
GRÜNFLÄCHEN
GRÜNFLÄCHEN (§9(1)15. BauGB)
SPIELPLATZ (§9(1)15. BauGB)
PFLANZBEGRÜNUNG (§9(1)25.a) BauGB) (Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
PFLANZBEGRÜNUNG (§9(1)25.b) BauGB) (Bindung zur Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)
ZU ERHALTENDER BAUM
ZU PFLANZENDER BAUM (§9(1)25. BauGB) (SICHTLINIE)

WEITERE NUTZUNGEN
GA FLÄCHE FÜR PRIVATE GARAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9(7) BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)
SD 35° - 45° SATTELDACH; DACHNEIGUNG 35° - 45°

INFORMELLE ÜBERNAHMEN
7 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN FLURSTÜCKSNUMMER

DIE GEPLANTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES


Wasserlinie
Flur 6 (Lucht) 27
Hauptstraße
Hauptstraße BB
Hauptstraße
Feldweg
PLANSTRAßE A
PLANSTRAßE B
PLANSTRAßE C
WOHNWEG
PLATZ
STRASSENBAUMPLATZ
ca 70.00m
ca 82.40m
ca 82.54m
ca 19.5m
ca 188.8m
ca 158.2m
ca 64.7m
ca 25.2m
ca 51.7m
ca 49.4m
ca 67.7m
ca 137.4m
ca 164.0m
ca 29.7m
ca 20.0m
ca 23.3m
ca 45.6m
ca 34.6m
ca 66.3m
ca 21.7m
ca 23.8m
ca 93.5m
ca 66.1m
ca 83.3m
ca 62.8m
ca 27.0m
ca 28.9m
ca 21.0m
ca 28.3m
ca 47.2m
ca 48.9m
ca 5.0m
ca 4.5m
ca 4.0m
ca 4.5m
ca 4.0m
ca 4.5m
ca 4