


I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplan

2. Art der baulichen Nutzung



Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergärten)



Allgemeines Wohngebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I + D

ein Vollgeschoß und ein, als Vollgeschoß anrechenbares Dachgeschoß

0,4

Höchstzulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen

0,6

Geschoßflächenzahl

1. Bauweise



Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Firstrichtung

- x x x x -

Grundstücksfläche aufzulassen

5. Verkehrsflächen



öffentliche Verkehrsfläche



Erschließungsfläche



Sichtdreieck, von jeglicher Bebauung freizuhalten



Fußweg

7. Grünflächen - Grünordnung



vorhandene Obstbäume / vorhandener Baum



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche



Pflanzgebot von Sträuchern



Pflanzgebot von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen



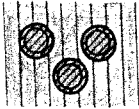
St

Garagen / Carports mit Vegetationsdach

Stellplätze

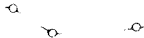


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
innerhalb eines Baugebietes



Stellfläche für Wertstoffinseln

Nachrichtliche Übernahmen



Flurstücksgrenzen



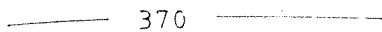
bestehende Gebäude

251/6

Flurstücksnummern



Ferngasleitung



Höhenlinien

Hinweise

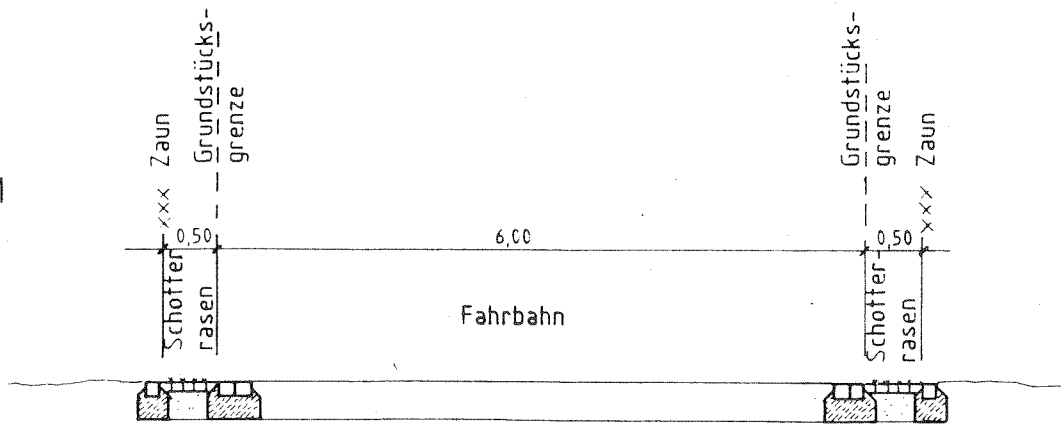


Grundstücksunterteilungen neu

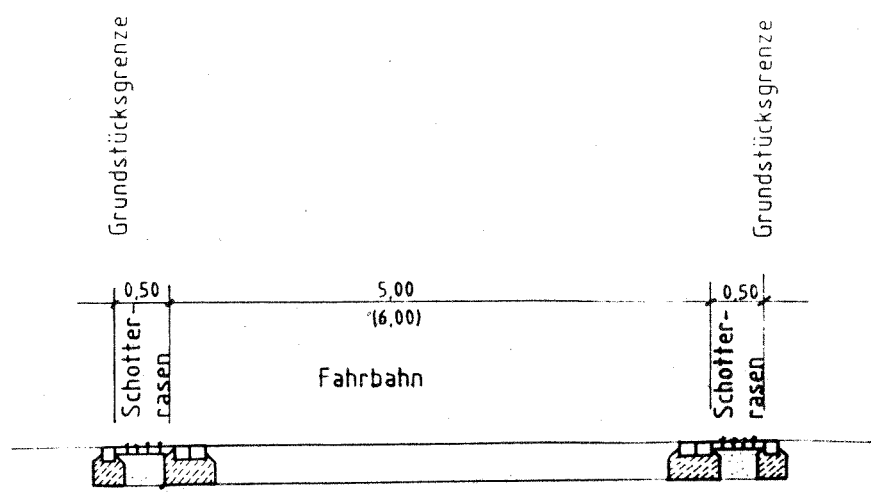


Lärmschutzwand

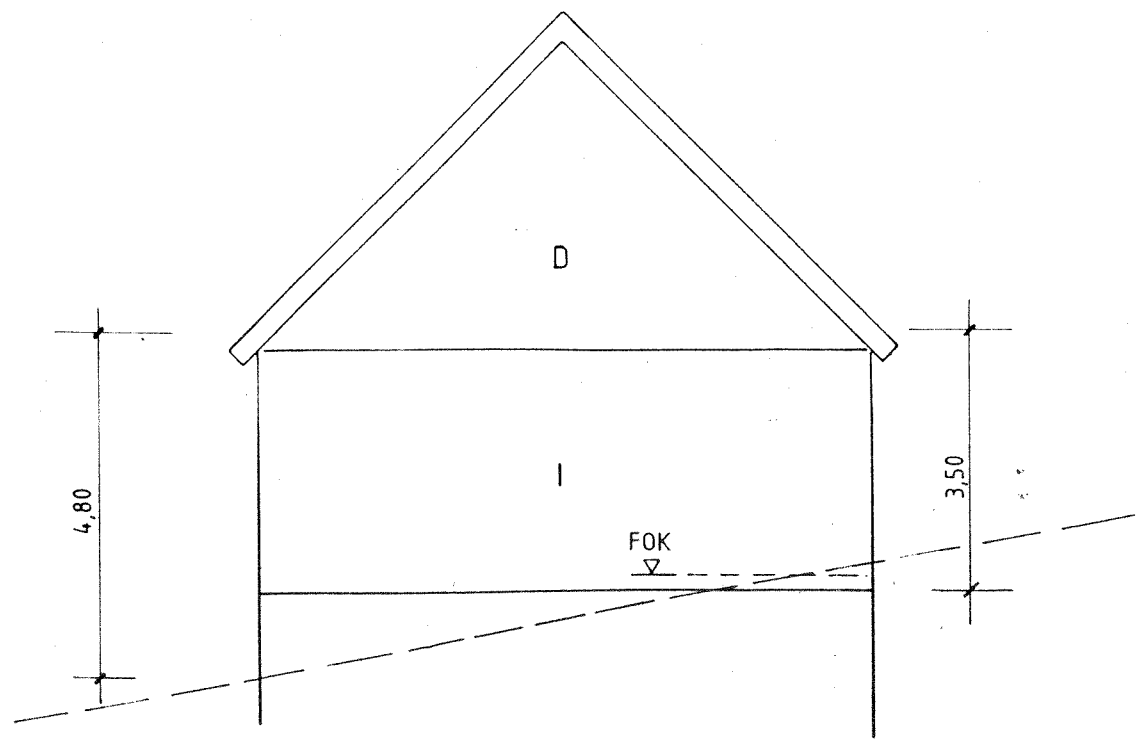
DETAIL 1



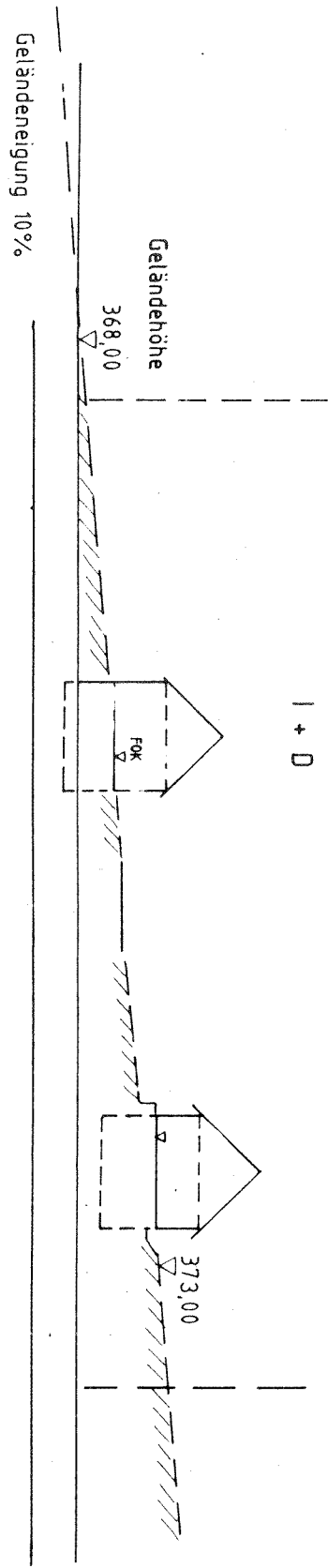
DETAIL 2



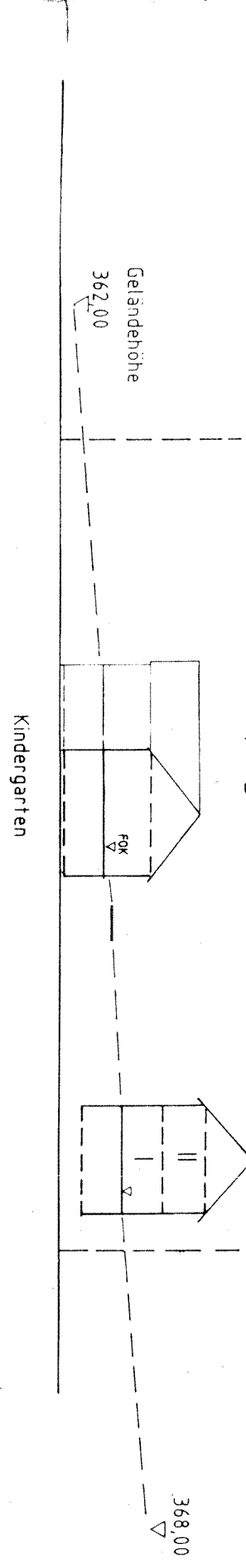
Schemazeichnung zu 7



Schnitt A



Schnitt B



Bebauungsplan Nr. 10 „Scheibelleithe“

II. Festsetzungen durch Text

1. Entsprechend der räumlichen Abgrenzung wird die für die Bebauung vorgesehene Fläche als **allgemeines Wohngebiet** und als **Fläche für den Gemeinbedarf** (Kindergarten) festgesetzt.
2. Die Richtsätze sind höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, soweit sich nicht geringere Werte aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben.

Pro Grundstück werden nur max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
3. Die **Erdgeschossfußbodenhöhe** der Gebäude darf höchstens 0,50 m über der dazugehörigen Erschließungsebene liegen.
4. **Neubauten** sind in den überlieferten Proportionen, Abmessungen und Gliederungen zu gestalten. Das gilt auch für die Dächer und das Verhältnis von Öffnungen und Mauerflächen in den Fassaden. Farbe, Form und Größe der Dächer müssen sich in das Ortsbild einfügen. Am Ortsrand sollen außer Gauben keine Dachaufbauten zugelassen werden. Als Dachdeckungsmaterial sind in der Regel die regional typischen naturroten bis rotbraunen Materialien zu verwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot festgelegt. Der natürliche Übergang zur angrenzenden Flur wird durch einen Pflanzstreifen aus ausschließlich heimischen Gehölzen hergestellt. Vorhandene Bäume und Buschgruppen sind möglichst zu erhalten.

5. Bauliche Gestaltung der Wohngebäude

a) Dachneigung /Dachgestaltung

Für die Wohn- und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Neigung von mind. 30° - 45° vorgeschrieben. Krüppelwalmdächer werden nicht zugelassen.
Nebengebäude können mit einem Flachdach versehen werden, wenn dies begrünt wird.

b) Dachgauben

Dachgauben sind zulässig; sie müssen einen Abstand von mind. 2,5 m von den Giebelseiten einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (gemessen jeweils Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten soll in der Regel 2,50 m nicht überschreiten.

Die Sichtflächen sollen verschalt werden.

Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten. Pro Dachfläche ist nur jeweils ein liegendes Dachflächenfenster erlaubt. Für Sonnenkollektoren gilt diese Einschränkung nicht.

Zusätzlich gilt gemäß Satzung:

Bei Dachneigungen zwischen 30° und 40° sind Dachaufbauten nur zulässig, wenn

1. die gleiche Dachform und Dachdeckung wie beim Hauptdach verwendet wird,
2. die Gesamtlänge der Dachaufbauten ½ der Dachlänge nicht überschreitet,
3. der Einzeldachaufbau nicht länger als 3 m ist und
4. die Traufhöhe über dem Dachanschnitt 1,20 m nicht überschreitet.

c) Kniestock

Im Planbereich mit der Festsetzung II (2 Vollgeschosse) ist kein Kniestock zulässig. Im Planbereich I+D darf der Kniestock maximal so hoch sein wie er der Dachneigung in Grad entspricht.

d) Gestaltung

Die einzelnen Hausgruppen sind mit gleicher First- und Traufhöhe, mit gleichem Eindeckungsmaterial, gleicher Putzstruktur und ähnlicher Fassadenbehandlung zu errichten.

Erker sind zulässig, soweit sie nicht mehr als 2,0 m die Baugrenzen überschreiten und pro Hausgruppe nicht breiter als 3,5 m sind.

e) Zulässige Materialien sind für

Wand: Putz (kein Zierputz) und Holzverkleidung

Dach: Rote bis rotbraune Ton- und Betondachziegel

Bei Hauptgebäuden ist eine Holzverkleidung nur im Giebelbereich zulässig. Holzhäuser werden nicht zugelassen. Bei Nebengebäuden ist eine Holzverkleidung erlaubt.

f) Sofern eine Verkabelung des Baugebietes noch nicht erfolgen kann, ist pro Hausgruppe nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Stellung der baulichen Anlage

Die Gebäude sind mit ihren Dachfirsten parallel zu den Höhenlinien anzuordnen, mit Ausnahme der Häuser die am Ortsrand angeordnet sind.

7. Höhenlage der baulichen Anlage

Die Höhe der Gebäude wird bei I+D auf höchstens 3,5 m an der Bergseite und auf 4,8 m an der Talseite beschränkt. Bei II auf höchstens 5,6 m an der Bergseite und auf 6,8 m an der Talseite. Gemessen wird die Gebäudehöhe – entsprechend der nebenstehenden Schemazeichnung – vom Schnittpunkt zwischen der Gebäudeaußenflucht und dem natürlichen Gelände bis zur Sparrenoberkante.

8. Flächen für die Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder an den gekennzeichneten Stellen zulässig.

9. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Geräteschuppen mit einer max. Firsthöhe von 2,5 m und einer max. Fläche von 5,0 m² (materiell-rechtliche Vorschriften der Baugesetze sind zu beachten).

10. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 80 cm mit senkrechten Holzlattenzäunen zu errichten. Die Errichtung eines Sockels ist generell unzulässig.

Ersatzweise kann hierfür eine Heckenanpflanzung erfolgen. Es werden nur heimische Laubgehölze zugelassen. (Hecken aus Thuja oder Zypressen sind nicht erlaubt). Rechts und links der Erschließungsstraßen sind die Einfriedungen um 50 cm zurückzunehmen. Der schmale Grünstreifen ist als Schotterrasen auszubilden und von den Eigentümern in ausreichendem Umfang zu Pflegen und zu unterhalten.

Zäune zwischen den Grundstücken dürfen nur als Maschendrahtzaun in einer Höhe von 80 cm ausgeführt werden und sind mit heimischen Sträuchern beidseitig zu hinterpflanzen.

11. Grünordnung

Baumbestand

Der vorhandene Baumbestand (vor allem alte Obstbäume) ist, soweit er baulichen Anlagen nicht entgegensteht, zu erhalten und während der Bauzeit ausreichend gegen Beschädigung zu schützen.

Pflanzgebot

Es gelten die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote. Pro Grundstück ist mindestens ein größerer Baum (z.B. Obstbaum-Hochstamm, Vogelbeerbaum o.ä.) zu pflanzen.

An den Ortsrändern und im Bereich der Erschließungsflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.

Für (immergrüne) Schnitthecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Staub- und Sichtschutz

Als Staub- und Sichtschutz ist am nördlichen Rand des Geltungsbereiches eine Hecke in einer Breite von mind. 3 m und einer Höhe bis zu 5 m zu pflanzen.

Es sind folgende Pflanzarten zu verwenden:

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Salix caprea (Salweide) |
| - Cornus mas (Kornelkirsche) | vereinzelt |
| - Cornus sanguinea (Hartriegel) | - Sambucus nigra (Holunder) |
| - Corylus avellana (Hasel) | - Viburnum lantana (Schneeball) |
| - Crataegus monogyna (Weißdorn) | - Wildobst |
| - Prunus spinosa (Schlehe) | |
| nur am äußeren Rand | |

Neu zu pflanzende Bäume müssen in mind. 4 m Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen gepflanzt werden.

12. Lärmschutz

Lärmschutz im südöstlichen Teil des Baugebietes

Die im Lärmschutzgutachten „Kindergarten“ (Beiplan 3) errechneten Schallschutzmaßnahmen sind in der Planung des Kindergartens zu berücksichtigen.

Lärmschutz im nordwestlichen Teil des Baugebietes

Wohnungsfenster im 2. Obergeschoss (Spitzboden), die nach Norden weisen, sind als Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß von mind. 35 dB (A) auszubilden.

Hinweise:

Entwässerung

Auf jedem Grundstück hat der Einbau einer Zisterne zu erfolgen. Die Größe hierfür richtet sich nach der überbauten Grundstücksfläche. Dabei gilt: pro 100 m² überbauter Grundstücksfläche = 3 m³ Fassungsvermögen.

Lärm- und Schallschutzmaßnahmen „Deponie“

Nördlich des Baugebietes befindet sich eine Tongrube, die nach genehmigtem Planfeststellungsbescheid vom 06.10.1987 mit Bauschutt verfüllt werden soll. Das notwendige Lärmschutzgutachten wurde erstellt. Der Lageplan zum Planfeststellungsverfahren „Bauschuttdeponie“, Rekultivierungsplan sowie das genannte Lärmschutzgutachten liegen dem Bebauungsplan als Beiplan 1 und 2 bei. Bis zur Schüttung des erforderlichen Lärmschutzwalles kann es zeitlich befristet zu Lärm- und Staubimmissionen kommen.