

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN GEMÄSS §9 BauGB

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND BAUWEISE
(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §1 bis 11, §16, §22 BauNVO)

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, §4 BauNVO
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET, §4 BauNVO ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTMASS, §20 BauNVO GRUNDFLÄCHENZAHL 0,3, §19 BauNVO GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,4, §20 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE, §22 Abs. 2 BauNVO ZULASSIGE DACHFORMEN: SATTEL-, PULT-, WALMDACH VORGESCHRIEBENE DACHNEIGUNG

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11)

	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, §9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, §9 Abs.1 Nr.11

GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.15)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERFLUSSSES
(§5 Abs.2 Nr.7 UND Abs.6, §9 Abs.1 Nr.16 UND Abs.6 BauGB)

	WASSERFLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT (§9 Abs.2 Nr.9 UND Abs.6, §9 Abs.1 Nr.18 UND Abs.6 BauGB)
	FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT, WALD

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§5 Abs.6, §9 Abs.1 Nr.20, 25 UND Abs.6 BauGB)

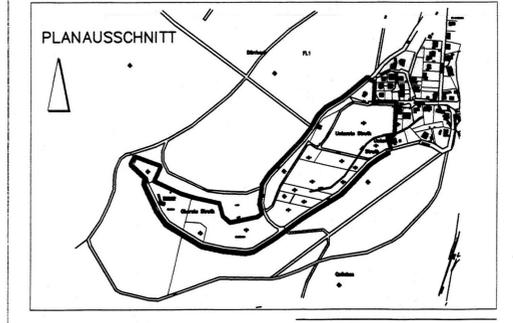
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9 Abs.1 Nr.20 UND Abs.6 BauGB)
	GRUNLAND, WESENFLÄCHEN
	UFERSTREIFEN
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

B. SONSTIGE PLANZEICHEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 Abs.7 BauGB)
	ABGRENZUNG DER ART ODER DES MASSZES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	VORHANDENE BEBAUUNG
	FLURSTÜCKSNUMMER

BEBAUUNGSPLAN "TREISBERGER WEG"

GEMEINDE: SCHMITTEN
GEMARKUNG: BROMBACH

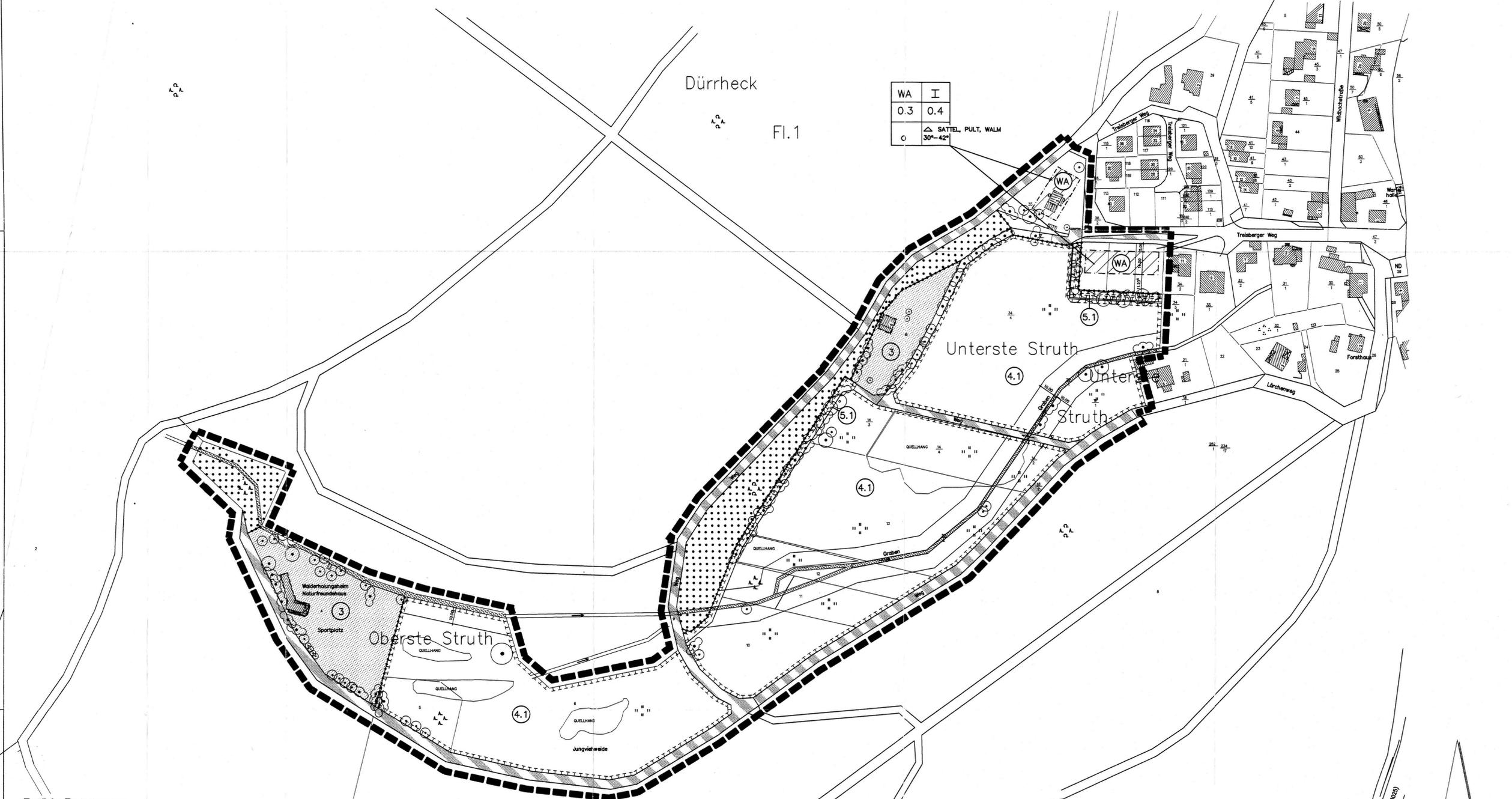


MASSTAB 1 : 1000

ARCHITECTEN & INGENIEURE
DR.-ING. RAINER LINDENMANN
HOHER WEG 2 63073 FRIEDRICHSDORF
03672/72880 03672/412350
FAX 03672/72880

N. ZUSAMMENARBEIT MIT:
BELENLEN & BAUMGÄRTNER
PLANUNGSGEMEINSCHAFT FÜR ÖKOLOGIE, LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND REHAUSGESTALTUNG
SUCHENSTRASSE 30 60599 FRANKFURT/AM

STAND: SATZUNGSBESCHLUSS



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§9 BauGB, in Verbindung mit BauNVO)

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

WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

zulässig sind:

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

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

Auf dem Flurstück 16 ist ein eingeschossiges Wochenendhaus mit einer Grundfläche von bis zu max. 60 qm zulässig.

Auf dem Flurstück 4 ist ein Waldruhungsheim – Naturfreundehaus – als Wanderhütte mit einer Fläche von max.200 qm eingeschossig zulässig.

Geschäftsflochenzahl:

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Berechnung der Geschäftsflochenzahl, die Flächen von Aufenthaltsräumen, die dazugehörigen Treppenhäuser einschließlich der Umfassungswände in nicht Vollgeschossen voll mit anzurechnen.

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind nur Einzelhäuser mit Frontflächen von 12,0 m oder Doppelhäuser mit einer Frontlänge von insgesamt 22 m. Die Frontlänge ist die Länge der Fassadenprojektion auf die Straßenbegrenzungslinie.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 50% mit einer dauerhaften Vegetationsdecke zu bepflanzen. In diesen Flächen sind mind. 50% der Flächen mit Gehölzen der Artenliste zu bepflanzen.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen bilden Garagen und Stellplätze. Diese sind auch unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Regelung im direkten Anschluß an die Erschließungsstraßen bei Garagen mit einem Abstand von mind. 5,0 m zulässig.

B. Eigenständige Setzungen

Satzung nach § 19 BauGB

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 19 Abs. 1 BauGB bestimmt, da die Teilung dieses Grundstückes zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf.

C. Landschaftsplanerische Festsetzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 Abs.)

1. Wohngebiet

1.1 Für die als Wohngebiet dargestellten Flächen gilt:

Mindestens 80% der Grundstücksflächen sind gartenreich zu nutzen oder zu begrünen. Befestigte Flächen die als begrünete Flächen (z.B. Zufahrten und Stellplätze in Rasengrasser oder Schotterrasen) sind dabei mitanzurechnen (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.2 Von den unter 1.1 genannten zu begrünenden Flächen sind mind. 20% mit Gehölzen zu bepflanzen. Ein Baum entspricht dabei 15 qm, ein Strauch 1,5qm (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.3 Die unter 1.2 genannten zu pflanzenden Gehölze sind zu mind. 60% der Artenverwendungsliste zu entnehmen; der Anteil an standortfremden, nicht heimischen Gehölzen darf auf diesen Flächen 40% nicht überschreiten (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.4 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist 1 Baum (H, 3xv, STU 16–18) gem. Artenverwendungsliste zu pflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.5 Grundstücksflächen, die nicht begrünt sind (z.B. Terrassen, Zufahrten, Stellplätze), sind mit wasserundurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitterstein, Fugenplaster o.ä.) zu befestigen. Die Entwässerung hat in seitlich angrenzende Pflanzflächen zu erfolgen (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.6 Die Zufahrtsbreite zu Garagen, Carports und Stellplätzen wird pro Grundstück auf max. 5 m begrenzt (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.7 Pkw-Stellplätze sind einseh. Unterbau in wasserundurchlässiger Bauweise anzulegen und zu begrünen (z.B. Schotterrasen, Rasengitterstein, Fugenplaster mit einer Fugenbreite von mind. 3 cm) (§ 9 (1) 20 BauGB).

1.8 Carportflächen und Garagenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen; Flachdächer von Garagen und Carports sind ebenfalls zu begrünen (§ 9 (1) 25 BauGB).

1.9 Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück abzuliefern und als Brauchwasser (z.B. Grauwasserreservoir innerhalb der Bebauung, Bewässerung der Grundstücksflächen) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll dabei mind. 50 l/qm horizontal projizierter Dachfläche betragen (§ 9 (1) 20 BauGB).

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1 Für die im Plan dargestellten Wirtschaftswege ist eine Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien unzulässig. Der vorhandene bewachsene Feldweg ist als Grasweg zu erhalten.

3. Private Grünflächen

3.1 Auf den privaten Grünflächen ist flächig eine geschlossene Vegetationsfläche zu erhalten. Wasserundurchlässige, nicht begrünete Flächenbefestigung ist unzulässig. Rasen- und Wiesenflächen sind durch max. 3-malige Mahd/Jahr extensiv zu pflegen.

3.2 Gehölzpflanzungen sind ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Arten gem. Artenverwendungsliste zulässig. Nicht heimische und nicht standortgerechte Gehölze sind bei Abgang durch Arten gem. Artenverwendungsliste zu ersetzen.

3.3 Gehölze, die durch ihre Größe den Blick talwärts verstellen, sind im Bereich des Naturfreundehauses unzulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Die im Plan gem. § 9(1)20 BauGB dargestellten Wiesenflächen sind als Grünland zu pflegen.

5. Pflanzfestsetzungen

5.1 Die im Plan dargestellte Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 50% mit Bäumen und Sträuchern gem. Artenverwendungsliste zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB). Auf 10 Sträucher ist dabei 1 Baum als Halster (HEL, 2xv, 150–200) und auf 50 Sträucher 1 weiterer Baum als Hochstamm (H, 3xv, STU 16–18) zu pflanzen.

Die verbleibende Hälfte des Pflanzflächens ist im Turnus von 1–2 Jahren zu mahlen. Bei allen festgesetzten Befanzungsmaßnahmen sind Ausfälle umgehend nachzupflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB).

Übersichtnahme mit Kataster wird bestätigt.
Stand vom 02.2.1999
i.A. [Signature]
Unterschrift

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	28.04.1998
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	01.10.1998
Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	29.03.1999
Bekanntmachung Bürgerbeteiligung	20.03.1999
Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB	17.06.1999
Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB – Beschluß	17.06.1999
Offenlegung	19.07. – 19.08.1999
Bekanntmachung der Offenlegung	09.07.1999
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	16.09.1999
Bekanntmachung der Satzung	25.10.1999

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bürgermeister