

Blatt 2 - Planung zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im MI 1

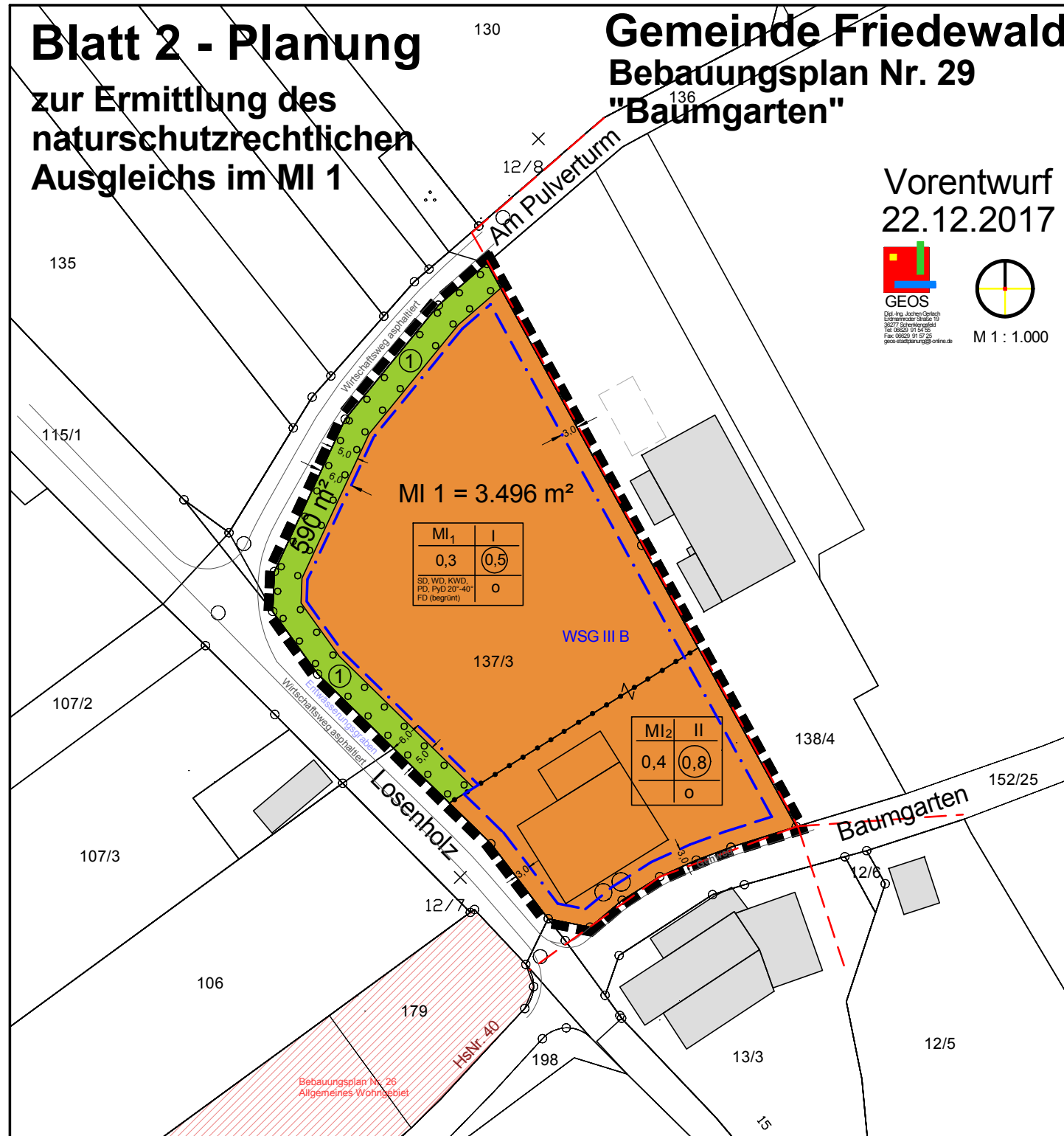
130

Gemeinde Friedewald Bebauungsplan Nr. 29 "Baumgarten"

Vorentwurf
22.12.2017



M 1 : 1.000



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

0,5 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - Z (§ 20 BauNVO)

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachgestaltung	Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Pflanzflächen
Art und Umfang der Bepflanzung siehe Textfestsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

WSG III B Trinkwasserschutzgebiet Zone III B (WSG Nr. 632-031)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Plangebietsgrenze

Erläuterungen

Vorhandene Bebauung

Maßlinie (in Meter)

Telekomleitung (oberirdisch)

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
MI₁ und MI₂ - Mischgebiet (§ 5 BauNVO)

- Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
+ Einzelhandelsbetriebe
+ Tankstellen
+ Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind unzulässig.

- Die in den Baugebieten ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe dürfen auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10 % bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben, oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

- Nutzungseinschränkungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
+ Vergnügungsstätten nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen sind vollständig auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Im MI 1 ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenzen
- Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen richten sich nach der Eintragung in der Planzeichnung.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begrenzung der Bodenversiegelung
- Die Befestigung der Freiflächen ist in wasserdurchlässigen Materialien wie Porenpflaster, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rasenfuge, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbaren Materialien auszuführen, soweit keine Belange des Wasser- und Bodenschutzes entgegenstehen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzfläche 1
- Die Pflanzfläche 1 ist zur Herstellung einer geschlossenen Gehölzkulisse vollständig mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10 - 12 cm und mindestens 40 Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 60-80 cm zu pflanzen.
- Innerhalb der Pflanzfläche 1 sind zwei befestigte Grundstückszufahrten zulässig.

Mindestbepflanzung der Baugrundstücke
- Mindestens 10 % der Baugebetsfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Bäume werden mit 10 m² je Baum angerechnet; Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 10-12 cm zu pflanzen.
- Sträucher werden mit 4 m² je Strauch angerechnet; Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60-80 cm zu pflanzen.
- Die Anpflanzung auf der Pflanzfläche 1 wird auf die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke nicht angerechnet.

2. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 81 LBO)

Zulässige Dachformen für Hauptgebäude im MI 1:
SD - Satteldach
WS / KWD - Walmdach / Krüppelwalmdach
PD - Pultdach
PyD - Pyramidendach
FD (begrünt) - Begrünte Flachdächer

Zulässige Dacheindeckungen für Hauptgebäude im MI 1:
Farbtöne rot, rotbraun, anthrazit, schwarz.

Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude im MI 1:
20° bis 40° für geneigte Dachflächen.

3. Hinweise

Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung vom 02.05.1973 einschließlich der Änderungen vom 19.05.2006 und 05.02.2007 sind zu beachten.