



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)

Einzel- und Doppelhäuser

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachgestaltung	Bauweise Hausformen

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)

Planbegrenzung

Erläuterungen

Vorhandene Bebauung

3.0 Maßlinie (in Meter)

Telekommunikation (oberirdisch)

Textliche Festsetzungen

1. **Planungsrechtliche Textfestsetzungen**

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

M1₁ und M1₂ - 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 weiterverarbeitet 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 Umkleekabinen in anderen als Vollgeschossen sind vollständig auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 2 BauNVO).

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

+ Für die Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
+ Im M1 ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 1 BauNVO).
+ Im M1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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 Porenbeton, wassergebundene Decke, Pflaster mit Rieselsteine, Splittfluggelände, Rasengittersteine, Schotterterrassen oder 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 Baugebietfläche 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 M1:

SD - Salfelddach
WS / WVD - Walmdach / Kruppelwalmdach
PD - Pultdach
PYD - Pyramidendach
FD (begeplant) - Begeplante Flachdächer

Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude im M1:

Farbtöne rot, rotbraun, anthrazit, schwarz.

Zulässige Dachneigungen für Hauptgebäude im M1:

20° bis 40° für geneigte Dachflächen.

3. **Hinweise**
Die Trinkwasserschutzverordnung vom 02.05.1973 einschließlich der Änderungen vom 19.05.2006 und 05.02.2007 sind zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), der BauNutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichnungsverordnung (PlanZV) und der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht bestehenden Regelungen in den Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Aufstellungsvermerk:
Die Gemeindevertretung hat am 17.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die Öffentlichkeit wurde vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ frühzeitig an der Planung beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB)
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind an der Planung vom TT.MM.JJJJ bis zum TT.MM.JJJJ frühzeitig beteiligt worden.

Beschluss über den Planentwurf:
Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.

Auslegungsvermerk (§ 3 (2) BauGB):
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde einschließlich Begründung in der Zeit vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde am TT.MM.JJJJ ortsüblich bekannt gemacht.

Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
(§ 2 (2) und 4 (2) BauGB):
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind an dem Entwurf des Bebauungsplanes vom TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ beteiligt worden.

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB):
Die Gemeindevertretung hat am TT.MM.JJJJ über die eingegangenen Stellungnahmen beraten. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand:

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 BauGB):
Der Bebauungsplan ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Friedewald, den

Der Gemeindevorstand:

Gemeinde Friedewald Bebauungsplan Nr. 29 "Baumgarten"

Verfahrensstand	Plandatum
Vorentwurf	22.12.2017
Vorentwurf mit Ergänzung der Hausformen	08.01.2018



M 1 : 600