

Ortsgemeinde Föckelberg

Bebauungsplan

„Auf dem Wischelchen“

Textliche Festsetzungen
Begründung
und Planteil

in der Fassung der 2.Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Rechtsgrundlagen für die planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Landesbauordnung (LBauO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung.

1.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1.1 Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)

Entsprechend dem Planeinschrieb:

MD Dorfgebiet nach § 5 BauNVO

Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

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

Als Maß der baulichen Nutzung gelten:

Grundflächenzahl (GRZ) =0,4

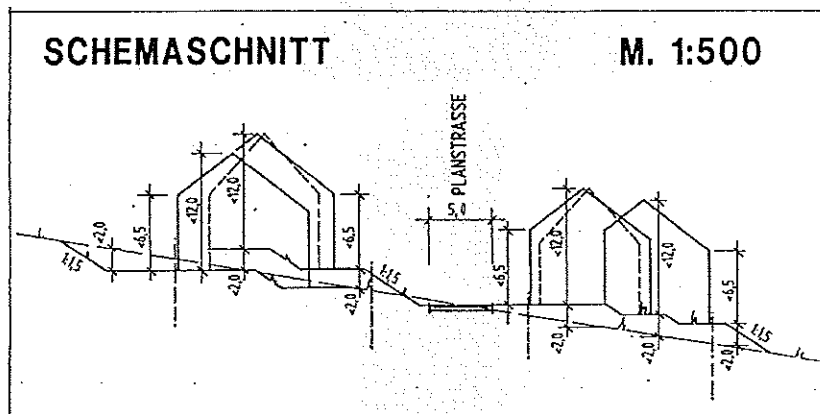
Geschoßflächenzahl (GFZ) =0,8

Die Angaben sind zulässige Höchstwerte.

Die Traufhöhe, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit Oberkante Dachhaut darf 6,5 m nicht überschreiten. Hierbei darf der talseitige Traufpunkt in der Höhenlage den bergseitigen nicht überschreiten.

Die Firsthöhe wird auf maximal 12,0 m begrenzt.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die fertige Geländeoberfläche in der Mitte der jeweiligen Gebäudefront.



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

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Die Grundstücksflächen sind nur innerhalb der Baugrenzen bebaubar.

Grundsätzlich sind Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzuordnen. Stellplätze können auf dem Grundstück zwischen der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze errichtet werden, sofern die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet bleibt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gestrichen durch die 1. vereinfachte Änderung

1.6 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen umfassen Flächen verschiedener Zweckbestimmung wie : - Fahrbahnen, Fußgängerbereiche, öffentliche Parkplätze, öffentliche Grünflächen zur Straßenraumgestaltung.

Straßenverkehrsfläche

Die auszubauende Erschließungsstraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die neu zu errichtende Anliegerstraße ist als Mischverkehrsfläche herzustellen.

Fußwege

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind Fußwege herzustellen.

1.7 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Rahmen der Gestaltung der Außenanlage sind Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 2,0 m Höhe, bezogen auf das Urgelände, gemessen am höchsten bzw. tiefsten Punkt, unzulässig.

Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,0 m über Gelände bzw. Straße nicht überschreiten.

Im Bereich von Garagenzufahrten sind bergseitig der Planstraße Flügelmauern zulässig.

Bei der Anlage von Böschungen auf Privatgrundstücken ist ein Steigungsverhältnis von max. 1:1,5 (H : B) einzuhalten.

Es ist zu dulden, daß im Zuge des Erschließungsstraßenbaus Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.

1.8 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauBG)

Die Sichtfelder sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen und Nutzungen freihalten. Bepflanzungen und Einfriedungen sind bis max. 0,80 m Höhe über der Fahrbahn zulässig.

Hochstämmige Einzelbäume sind, soweit sie keine Sichtbehinderung darstellen, zulässig.

1.9 Landespflegerische Maßnahmen

1.9.1 AUF ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN (Ö 1 - Ö 3)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauBG)

Ö 1 Baumpflanzungen innerhalb der Erschließungsstraßen

Die Erschließungsstraßen sind mit verkehrsbegleitenden Anpflanzungen zu versehen. Dazu sind im öffentlichen Straßenraum großkronige Bäume gemäß Artenliste 1 an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Abweichend von dieser Regelung kann im Ausnahmefall von den in der Zeichnung angegebenen Standorten um bis zu 5 m in der Längsachse abgewichen werden.

Unter den Bäumen ist eine unbefestigte dauerhaft begrünte Pflanzscheibe von mindestens 4 qm vorzusehen.

Ö 2 Gestaltung der Flächen entlang dem südöstlichen u. südwestlichen Gebietsrand

Auf der öffentlichen Grünfläche, parallel der K 34, ist die Rückhaltung von Oberflächenwassers in einem naturnahen Erdbecken vorgesehen. Standortgerechte Laubbäume sind alleearartig und Sträucher in unterschiedlichen Dichten, gemäß Artenliste 2, anzupflanzen.

Die Gehölzbestände sind zu erhalten.

Ö 3 Landespflegerische Ausgleichsfläche im Gebietsteil 2

Die landespflegerischen Maßnahmen sind dem Planeintrag zu entnehmen und verbindlich herzustellen.

1.9.2 AUF PRIVATEN FLÄCHEN (P 1 - P 4)

P 1 Grünhaltung des Grundstückes

Innerhalb des Baulandes sind mindestens 60 % der privaten Grundstücksflächen von Bodenversiegelung komplett freizuhalten und zu begrünen.

Flächen und Bindungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauBG

P 2 Pflanzung von Bäumen

Auf den privaten Grundstücken ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Obstbaum oder einheimischer Laubbaum zu pflanzen gemäß Artenliste 3. Auf diese Bestimmung dürfen bestehende Laub- und Obstbäume angerechnet werden, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 20 cm haben. Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlage erfolgt.

P 3 Erhalt von Bäumen

Die auf dieser Fläche bestehenden Bäume sind zu erhalten.

Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Gehölze dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 9 Abs. 4 BauBG in Verbindung mit § 88 LBauO)

P 4 Verwendung wasserdurchlässiger Materialien

Für die Befestigung der Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großfugiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

HINWEISE

Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“

Bautabuzonen

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind entsprechend der o.g. DIN zu schützen.
Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind als sogenannte „Bautabuzonen“ vor Beginn der Bauarbeiten deutlich abzutrasieren. Die ausgewiesenen Flächen dürfen weder mit Baumaschinen befahren noch als Lagerfläche benutzt werden.
Eventuelle Beschädigungen an Wurzeln und Ästen sind fachgerecht zu behandeln (Rückschnitt, Wundverschluß u. ä.) bzw. zerstörte Gehölze sind gleichwertig nachzupflanzen.

Nachrichtlich

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

1.10 GEHÖLZARTENLISTEN (für landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen)

Artenliste 1: Bäume für die Begrünung des Straßenraums

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12 - 14 cm, o.B.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bei den Hochstämmen ist darauf zu achten, dass sie im Laufe von 7 - 10 Jahren in Richtung eines Kronenansatzes von mindestens 4 Metern aufgeastet werden (Lichtraumprofil).

Artenliste 2: Gehölze entlang der K 34

Pflanzqualität: Heister, Höhe 100 - 150 oder Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum opulus	Gemeines Schneeball

Artenliste 3: Landschaftsgehölze für den Aufbau der Böschungen im Gebietsteil 1 und für die Anlage des Gehölzstreifens am Waldrand (Gebietsteil 2).

Bäume (Überhälter):

Pflanzqualität: Heister, Höhe 100 - 150 cm oder Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus avium	Vogelkirsche
Fraxinus excelsior	Esche

Sträucher:

Pflanzqualität: Strauch, Höhe 80 - 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rhamnus cathartica	Gemeiner Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguineum	Roter Hartriegel
Salix caprea	Sal-Weide

Artenliste 4: Bäume für die Gestaltung der Baugrundstücke

Pflanzqualität: Hochstamm 2xv., Stammumfang min. 10 - 12 cm

Acer capestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Taxus baccata	Eibe
Apfelbäume	Gravensteiner Renette (Lederapfel) Schöner aus Nordhausen
Birnbäume	Gellerts Butterbirne Gute Luise
Zwetschgenbäume	Hauszwetschge (Bauernpflaume)

Artenliste 5: Sträucher für die Gestaltung der Baugrundstücke

Pflanzqualität: Strauch, Höhe 100 - 150 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Artenliste 6: Klettergehölze für die Fassadenbegrünung

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, 100 - 125 cm

Actinidia arguta	Strahlengriffel
Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera heckrottii	Duft-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Duft-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	
Veitchii	Wilder Wein, selbstklimmend
Wisteria sinensis	Glycinie, Blauregen

Artenliste 7: Bäume für zusätzliche Ausgleichsfläche (Gebietsteil 2)

Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang min. 12-14 cm

Juglans regia	Walnuß
Apfelbäume	Gravensteiner Schöner aus Nordhausen Kaiser Wilhelm Rote Sternrenette
Birnbäume	Gellerts Butterbirne Gute Luise Alexander Lucas
Zwetschgenbäume	Hauszwetschge (Bauernpflaume)

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 88 LBauO)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 88 Abs. 1 LBauO)

Dachformen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Erlaubt sind nur Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer. Die Höhe eines Krüppelwalms darf maximal ein Drittel der Höhe des Giebeldreiecks nicht überschreiten.

Untergeordnete Nebengebäude und Garagen sind, im Rahmen der festgelegten Neigungen nur mit geneigten Dächern zulässig.

Dachneigung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

25° und 45° betragen.

Die Neigung der Dächer kann zwischen 30° und 45° betragen.
Topographisch-bedingt sind symmetrische Dächer mit unterschiedlichem Traufpunkt zulässig. Hierbei darf die talseitige Traufhöhe die bergseitige nicht überschreiten.

Dachaufbauten (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Gauben sind zulässig, sofern sie sich der Hauptdachfläche wesentlich unterordnen. Einzelne Gauben dürfen nicht breiter als $\frac{1}{3}$ der Dachlänge sein. In der Addition darf die Gesamtbreite der Gauben nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Dachlänge betragen.

Bei mehreren Einzelgauben je Baukörper im Dach sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Dachflächenfenster zueinander sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen.

Dacheindeckung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Glänzende Eindeckungen sowie weiche Bedachungen, wie z.B. Stroh, Riet usw. sind unzulässig.

Werbeanlagen

Blinkende, grell leuchtende oder sonstwie nach Art oder Anbringungsort fernwirksame Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur durch Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zulässig. Straßenseitig darf ihre max. Höhe 1,0 m über OK Straße betragen, seitlich und rückwärtig max. 1,50 m über OK Gelände. Von Einfriedungen in Form von Nadelhölzern ist abzusehen. Werden Stützmauern notwendig, so gelten die Festsetzungen in Punkt 1.7.

2.3 Stauraum vor Garagen (§ 2 GarVO)

Zwischen Garageneinfahrten und Verkehrsflächen muß mindestens ein Stauraum von 5,0 m verbleiben.

2.4 PKW - Stellplätze (§ 47 LBauO, sowie die Verwaltungsvorschrift)

Neben den in der Landesbauordnung geforderten Stellplätze ist pro Grundstück zusätzlich ein Stellplatz zu schaffen.

Dem Bedarf entsprechend sind Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen.

3.0 HINWEISE ohne Festsetzungscharakter

3.1 Ordnungswidrigkeiten (§ 89 LBauO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i. V m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3.2 Geotechnisches Gutachten

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes hat die Ortsgemeinde ein geologisches Gutachten erstellen lassen.
Die Baugrunduntersuchung kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Altenglan eingesehen werden.

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden.
Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.

3.3 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Bereiche für Aufschüttungen und Abgrabungen, zur Herstellung des Straßenkörpers sind in privaten Grundstücksbereichen, mit maximalem Neigungsverhältnis 1 : 1,5 m (H : T), sowie ein 1 m breiter Übergangsbereich (Bankette) zu dulden. Die Standfestigkeit des Straßenkörpers darf nicht eingeschränkt werden.

3.4 Bodenschutz

Aufgrund gesetzlicher Regelungen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz, Bodenschutzgesetz) ist ein Anfall des Bodenmaterials als Abfall - soweit möglich - zu vermeiden.
Gemäß § 2 LAbfWAG i.V. mit § 1 LAbfWAG ist insbesondere der Träger der Bauleitplanung verpflichtet, vorbildlich zur Förderung der Kreislaufwirtschaft beizutragen.
Dies kann durch entsprechende Bauweisen, einen direktem Einbau oder durch Aufbringung des Bodenmaterials im Rahmen derselben Baumaßnahme erfolgen.

Ist eine Vermeidung von Bodenmaterial als Abfall nicht möglich, sind andere Verwertungsmöglichkeiten, gegebenenfalls nach Aufbereitung, zu prüfen.

Über altlasten- und bodenschutzrechtlich relevante Vornutzungen liegen hier derzeit keine Informationen oder Verdachtsmomente vor.

Sollten Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altanlagen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder Erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, werden diese der SGD Süd mitgeteilt.

Auf die Unterhaltungspflicht des Trägers der Bauleitplanung bzw. die ggf. relevante Kennzeichnungspflicht wird hingewiesen.

3.5 Wasserwirtschaftliche Regelungen

Aufgrund der topographischen und geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet (laut geologischem Gutachten) nicht möglich. Das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser wird in einer zentralen Zisterne mit mind. 5 m³ Speichervolumen pro 100 m² angeschlossener Fläche zur Brauchwassernutzung vorgehalten. Die zentrale Zisterne erhält einen Überlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. direkt an das zentrale Regenrückhaltebecken. Das sonstige Oberflächenwasser des Baugebietes, z.B. der Straßenflächen, wird über einen Regenwasserkanal dem zentralen Rückhaltebecken, das parallel der K 34 angeordnet wird, zugeleitet. Die an das Regenrückhaltebecken angrenzenden Grundstücke werden direkt über Entwässerungsmulden in das Rückhaltebecken entwässert. Der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens wird an die bestehende Ortskanalisation (Mischsystem) angeschlossen.

Zur Zeit noch auf das Gebiet anfallende Oberflächenwasser des nordwestlichen Außengebietes werden entlang dem bituminös befestigten Wirtschaftweg durch eine Entwässerungsmulde abgenommen und an anderer Stelle schadlos zur Versickerung gebracht.

Die evtl. einschlägigen Vorschriften der Wassergesetze (z. B. § 31 WHG, § 2 WHG, § 3 WHG, § 76 LWG, §§ 51 ff LWG) sind zu beachten.

Flächige Versickerungen sind erlaubnisfrei. Sofern die Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl. o.ä.) vorgesehen ist, muß dieses gemäß § 20 LWG der Unteren Wasserbehörde (Kreisverwaltung Kusel) angezeigt werden.

Auf das Förderprogramm der Verbandsgemeinde Altenglan zur Finanzierung von privaten Regenwasserrückhaltemaßnahmen wird hingewiesen.

Grundstücksdrainagen dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Von den befestigten Grundstücksflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

Wasserwirtschaftliche Regelungen und der wasserwirtschaftliche Ausgleich sind in Abstimmung mit dem SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern, durchzuführen

3.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Zusätzlich zur regulären Wasserversorgung führt eine Brauchwasserversorgungsleitung von der zentralen Zisterne zu allen Baugrundstücken.

Zusätzlich zum Regenwasserkanal für die Straßenflächen führt eine separate Regenwasserableitung ausschl. Dachflächenwasser zur zentralen Zisterne.

Das anfallende Häusliche Abwasser wird über einen separaten Schmutzwasserkanal an das Ortsnetz angeschlossen.

Die vorhandene Kanalisation vom Friedhof wird mit Anschluss an die Schmutzwasserleitungen in den öffentl. Verkehrsraum umgelegt.

3.7 Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern zu den Grundstücksgrenzen gilt §§ 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz.

3.8 Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutagekommender archäologischer Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern

3.9 Kostenerstattung zu naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach dem Grundsatz der „Sammelzuordnung“ werden alle Flächen im Plangebiet, auf denen zukünftige Eingriffe zu erwarten sind zu allen dort vorhandenen Flächen auf denen hierfür Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, zugeordnet (§ 8a Abs. 1 Satz 4 NatSchG).

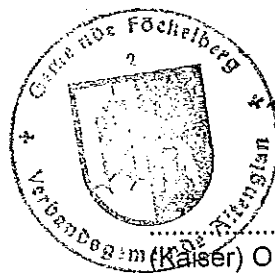
Hierzu erfolgt die Refinanzierung der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als beitragsfähiger Erschließungsaufwand (§ 131 Abs. 1 BauGB).

Dabei verteilt sich der Eingriff gemäß Flächenbilanzierung, zwischen öffentlichem und privatem Eingriff, wie folgt

22 % öffentlicher Eingriff (Erschließung)
78 % privater Eingriff (überbaubare Grundstücksfläche)

Für den Bebauungsplan einschließlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzung:

Föckelberg, den 26.01.2001




Heiss

Ortsbürgermeister - DS -

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

A KURZZEICHEN DER NUTZUNGSSCHABLONE

MD	TH= 6,50	BAUGEBIET	MAX. TRAUFHÖHE
0,4	0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
	35-45°	BAUWEISE	DACHNEIGUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO)

MD DORFGEBIET
(§ 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB , §§ 11 21BauNVO)

TH MAXIMALE TRAUFHÖHE

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ (gem. §§ 16,19 BauNVO)

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ (gem. §§ 16,20 BauNVO)

3. Bauweise , Baulinie , Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB , §§22 und 23 BauNVO)

 OFFENE BAUWEISE

 NUR EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

35 - 45° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG

 HAUPTFIRSTRICHTUNG

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

 VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

 FUSSWEG

 BEREICHE OHNE AUS- UND EINFART

7. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB)

 REGENWASSERRÜCKHALTEFLÄCHE

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

 GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICH -

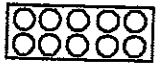


GRÜNFLÄCHEN - PRIVAT -



KOMPENSATIONSFLÄCHE

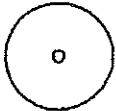
13. Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB)

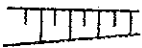


UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BUCHSTABE b) Abs. 6 BauGB 9)



ANPFLANZUNGEN VON EINZELBÄUMEN

15. Sonstige Planzeichen



FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs.6 BauGB)



FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr.26 und Abs.6 BauGB)



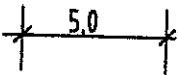
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)



VORGESEHENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

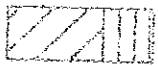


FREIZUHALTENDES SICHTFELD (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

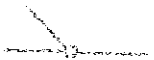


MASSANGABE IN METER

16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes



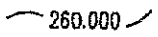
GEBÄUDE



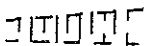
BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

536

FLURSTÜCKSNUMMER



HÖHENSCHICHTLINIEN IN METER ÜBER NN



BEST. BÖSCHUNGEN

Die textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes mit landespl. Planungsbeitrag sind in einem gesonderten Textteil wiedergegeben.
Sie sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung.
Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil die Begründung.