Bebauungsplan "Jungs Wäldchen"

Gemarkungen Straßebersbach und Steinbrücken

Hinweis:
Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist in der 1. Änderung des B-Planes "Freizeit- und Erholungszentrum Hammerweiher", rechtskräftig seit 01.10.2004, entsprechend diesem B-Plan,jedoch ohne Zuordnung.

Zeichenerklärung der ALK-Daten:

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- FL1 Bezeichnung der Flur
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Obstbaumanlage
- Grünland
- Rasterkalk

Planzeichenerklärung:

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA Allgemeines Wohngebiet
- II max. 2 Vollgeschosse
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschossflächenzahl
- o Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Zweckbestimmung:
  - Extensivgrünland
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Erhaltung von Bäumen
- Erhaltung von Sträuchern

Textliche bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

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

1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,0 m und die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) 6,5 m, jeweils gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens der Kellergeschossdecke, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2).
Die Oberkante des Rohfußbodens der Kellergeschossdecke darf max. 0,5 m über das Geländeniveau, gemessen in der Mitte der bergseitigen Fassade, hinausragen.

2. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.
Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

3.1 Das Niederschlagswasser ist zu beseitigen.
Es dürfen nur 49 l/s/ha (Drosselabflussspende) in die Kanalisation eingeleitet werden.

3.2 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen.
Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachfläche mindestens 25 l groß sein.
Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.

3.3 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland" ist durch ein- bis zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht nach dem 15. Mai und die zweite Mahd nicht vor dem 15. September eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach frühestens 3 und spätestens 7 Tagen abzutrocknen. Düngung, Beweidung, Pestizideinsatz und Ordnung sind nicht zulässig.

3.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen ist als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

4.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lockerreihig unter Berücksichtigung der Endwuchshöhe der gewählten Gehölze mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Gehölze, die erhalten werden, sind anzurechnen.

4.2 Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus, können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze.

Bäume:	
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche * **	Quercus robur
Espe/Zitterpappel	Populus tremula
Birke	Betula pendula

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Salweide	Salix caprea
Faulbaum	Frangula alnus
Hundsrose *	Rosa canina

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

5. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

5.1 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

5.2 Zulässig sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer und Pultdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Auflieferungen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen.

5.3 Die Dachneigung für die Hauptdächer ist zwischen 30° und 50° zu wählen. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 20° - 50° erhalten.

5.4 Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden. Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig.

5.5 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

Planverfahren:

Aufstellungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 14.07.2003 beschlossen. Der Beschluss ist am 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgerbeteiligung:
Die Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) BauGB vom 13.02.2006 –16.02.2006 durchgeführt.

Anhörung der Träger öffentlicher Belange und Abstimmung mit den Nachbargemeinden:
Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB angehört und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt.
Die Verfahren wurden gem. § 4 (1) BauGB gleichzeitig mit der 1. öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Entwurfsbeschluss und öffentliche Auslegung:
Der Bebauungsplan mit Begründung ist von der Gemeindevertretung in der Sitzung hat gem. § 3 (2) BauGB vom 23.02.2006 bis einschl. 27.03.2006 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10.02.2006.

Satzungsbeschluss:
Die Gemeindevertretung hat am 09.05.2006 diesen Bebauungsplan mit der Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Die Festsetzungen nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wurden als Orts- und Gestaltungssatzung beschlossen.

Dietzhölztal, 10. Mai 2006
(Siegel)
(Bürgermeister)

Ausfertigung:
Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.

Dietzhölztal, 10. Mai 2006
(Siegel)
(Bürgermeister)

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am 8. Juni 2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Damit ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Dietzhölztal, 8. Juni 2006
(Siegel)
(Bürgermeister)

Gemeinde Dietzhölztal
Bebauungsplan "Jungs Wäldchen"
Gemarkungen Straßebersbach und Steinbrücken

Endgültige Fassung

Entwurf:	Vorlage:	Maßstab:	Datum:	09.05.2006
Bearbeitung: Stand: 2004	1. Ök		Projekt-Nr.: Kosten-Nr.:	1650/13490
Gezeichnet: Stand: 2004		1:1.000	Zeichnen: Nr.	
Datum:				

Dipl.-Ing. Zöllinger, Beratender Ingenieur, CONSULTING-TEAM WITTE