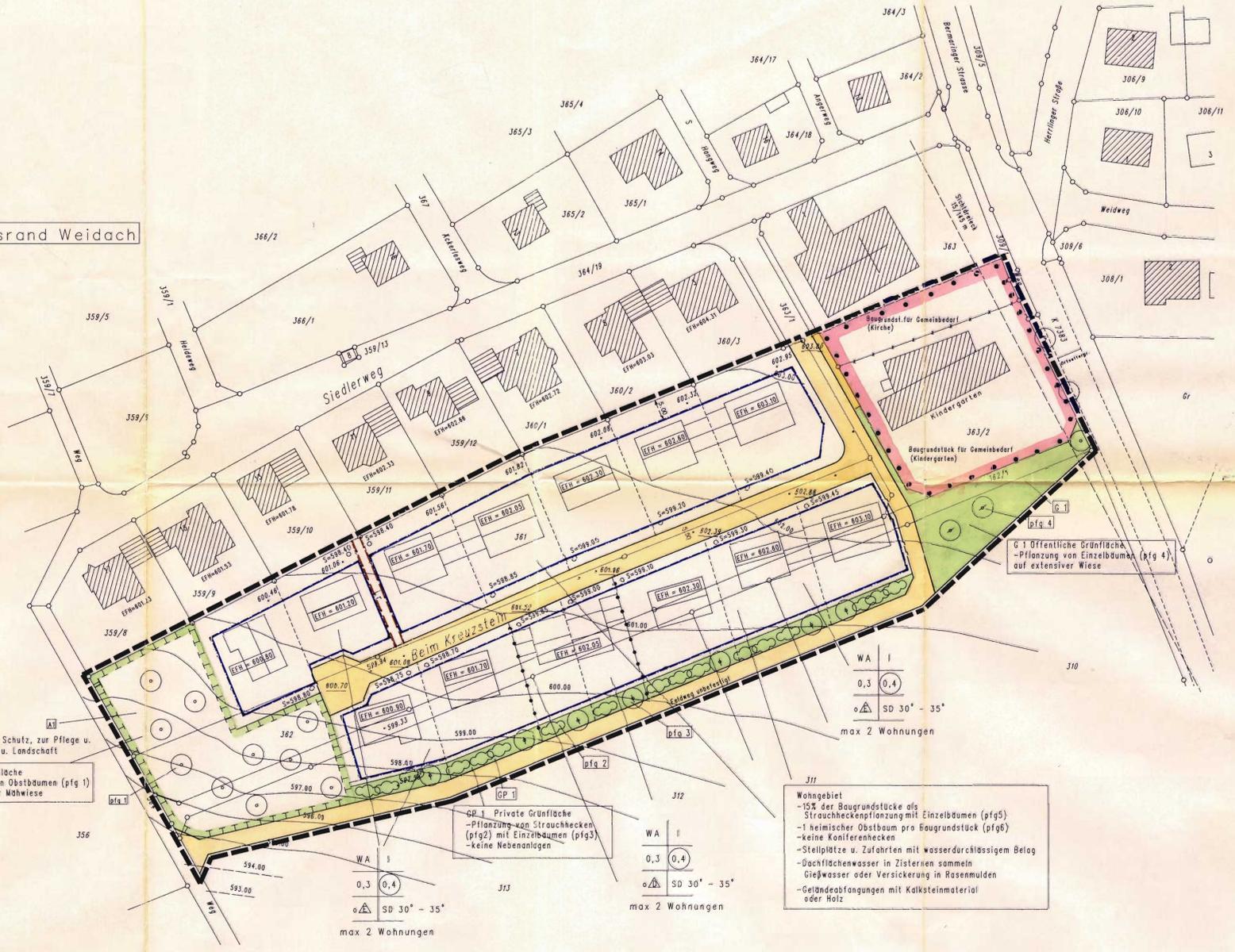


Südwestlicher Ortsrand Weidach



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Südwestlicher Ortsrand Weidach“

- Ergänzend zu den Einzeichnungen im Lageplan wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 u. 2 des BauGB in der Fassung v. 1.1.1990 u. BauNVO in der Fassung v. 23.2.1990)
 - Art der baulichen Nutzung WA, Allgemeines Wohngebiet Je Wohngebäude sind 2 Wohnungen zugelassen
 - 1.1.1 Ausnahmen im Sinne v. § 4 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung Siehe Einschnitte im Plan
 - Offene Bauweise Doppelhaus auf der besonders gekennzeichneten Fläche. Sonst nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.4 Öffentliche Verkehrsflächen Entsprechend den Einzeichnungen im Lageplan
 - Höhenlage der Gebäude Siehe Eintrag im Plan
 - Garagen Garagen sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei freistehenden Garagen ist ein Mindestabstand von 5,00 m von der vorderen Baugrenze einzuhalten.
 - 1.7 Höhe der Gebäude Die Gebäudehöhe (gemessen von Erdgeschossfußboden bis OK First) darf höchstens 7,3 m betragen.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO in der Fassung v. 28.11.1983, zuletzt geändert durch Gesetz v. 8.8.1995)
- Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1.1 Dachform u. Dachgestaltung Es sind nur Satteldächer zulässig (DN 30°-35°). Die Dachflächen müssen für jedes Gebäude den gleichen Neigungswinkel haben. Dachbegrünung sowie Solaranlagen sind zulässig. Auf dem Dach errichtete Solaranlagen sind in der Neigung des Daches auszubilden. Verglasungen zur Anlage von Wintergärten oder Ausbildungen zur transparenten Wärmedämmung sind großflächig und an bis zu zwei Außenwänden zulässig. Dachaufbauten Es gilt die Satzung der Gemeinde Blaustein vom 5.7.1994.
 - 2.1.2 Geräteschuppen und Gartenlauben Geräteschuppen und Gartenlauben sind aus Holz oder dem gleichen Material wie die Außenwände des Hauptgebäudes herzustellen und müssen das gleiche Dachdeckungsmaterial wie das Hauptgebäude aufweisen.
 - 2.2 Sonstige Gestaltungsanforderungen
 - 2.2.1 Einfriedigungen Siehe Grünordnerische Festsetzungen
 - 2.2.2 Stellplätze und Garagenzufahrten Siehe Grünordnerische Festsetzungen
 - 2.3 Aufschüttungen, Abgrabungen Zur Beibehaltung des Geländecharakters sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf 1,0m zu beschränken.
- Grünordnungsrechtliche Festsetzungen Siehe Grünordnerische Festsetzungen
- Hinweise Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) ist das Landesdenkmalamt, Abt. Archaische Denkmalpflege, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen. Auf § 20 DSchG wird verwiesen.
- Aufhebung von Vorschriften Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich die Vorschriften außer Kraft, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen.

- Maßnahmen im Übergangsbereich zur freien Landschaft
 - 1.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - A1 Ausgleichsfläche A1 Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten entspr. pfg 1. Die Wiese ist mit Trockenrasen anzulegen und extensiv ohne Mineraldünger und Pestizidinsatz zu pflegen. Die Pflege kann entweder durch Mahd 2 x jährlich im Juli und September oder alternativ durch Beweidung erfolgen.
 - pfg 1 Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind hochstämmige Obstbäume entspr. Artenliste 1 anzupflanzen. Als Mindestpflanzengröße wird ein Stammumfang von 14-15 cm und eine Höhe von 100-180 cm festgelegt. Artenliste 1 geeignete Baumarten: Apfelsorten, Birnensorten, Bittersüßholz, Bohnenapfel, Borken, Boskoop, Bretbacher, Danziger Kantapfel, Gewürzlingen, Glockenapfel, Goldparmäne, Gravensteiner, Ingrid Marie, Jakob Fischer, Jakob Leibel, James Grieve, Klarapfel, Oldenburg, Transparent, Weilschiner, Zobergauer Birnensorten, Albecker Birnen, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Wildes Remele, Zwetschensorten, Eringer Frühzweitsche, Hauszweitsche, Wangenheimer Zwetsche
 - 1.2 Private Grünflächen
 - GP 1 Private Grünfläche entlang des südlichen Feldwegs Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit 5 m Breite ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke entspr. pfg 2 mit einem Einzelbaum entsprechend pfg 3 anzupflanzen. Bauliche Anlagen (Nebenanlagen) sind innerhalb dieser Fläche nicht zulässig.
 - pfg 2 Pflanzengot pfg 2: Strauchhecke Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche mit 5 m Breite ist eine mindestens 3-reihige Strauchhecke entspr. Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Strauchhecke erstreckt sich jeweils auf die gesamte Grundstückslänge. Als Mindestpflanzengröße wird eine Höhe von 60-100 cm und (2 x versuchte Sträucher) mit einem Pflanzabstand von 1 m in und zwischen den Reihen festgelegt. Artenliste 2 geeignete Straucharten Hartegel (Cornus sanguinea), Haselnuß (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna bzw. laevigata), Pfaffenhütchen (Echinops europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Scheibe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus catharticus), Gemeine Heckenrose (Rosa canina), Weinrose (Rosa rubiginosa), Blaugrine Rose (Rosa vasagiana), Holunder (Sambucus nigra bzw. racemosa), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

- Pflanzengot pfg 3: Einzelbaum Auf der privaten Grünfläche GP 1 ist pro Grundstück innerhalb der Strauchhecke nach pfg 2 ein Einzelbaum anzupflanzen als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-15 cm gemessen an 1 m Höhe über dem Boden gemäß Artenliste 3. Artenliste 3 geeignete Baumarten Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fraxinus excelsior (gemeine Esche), Quercus robur (Stieleiche), Prunus avium (Süßkirsche), Sorbus ana (Mehlbeere), Sorbus aucuparia (gemeine Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde), Tilia platyphyllos (Sommerlinde), * Kleinkronige Arten
- Öffentliche Grünfläche
 - G 1 Öffentliche Grünfläche südlich des Kindergartens Die im Plan gekennzeichnete Fläche ist als extensive Wiesfläche ohne Mineraldünger und Pestizidinsatz mit 2 x jährlicher Mahd zu unterhalten. Zusätzlich sind entsprechend pfg 3 Einzelbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - pfg 4 Pflanzengot pfg 4: Einzelbäume Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche sind zwei Einzelbäume gemäß Artenliste 3 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Als Mindestpflanzengröße wird eine Höhe von 200-250 cm festgelegt. Artenliste 4: Winterlinde (Tilia cordata)
- Maßnahmen innerhalb des Wohngebietes - Gartengestaltung § 9 (1) 20 BauGB
 - 2.1 Private Grünflächen
 - pfg 5 Pflanzengot pfg 5: Strauchhecken Auf den Baugrundstücken sind mind. 15% der Grundstücksfläche als Strauchheckenpflanzung mit mind. 5 verschiedenen Straucharten entsprechend Artenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. "Repräsentationsgrün" wie Blumenbeete, Bodendeckerpflanzungen oder nicht standortgerechte, nicht heimische Gehölze zählen nicht zu dieser Fläche. Bei den südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücken ist die Fläche GP 1 jeweils auf die 15 %-Forderung anrechenbar. Bei Anpflanzungen auf den Baugrundstücken sind Koniferenhecken wie u.a. Zypressen- und Lebensbaumarten generell nicht zulässig. Außerdem sind besonders standortuntypische Gehölze wie Eddentannen, Blauflechten o.ä. grundsätzlich innerhalb des Baugebietes nicht verwendet werden.
 - 2.2 Private Obstbäume
 - pfg 6 Pflanzengot pfg 6: Obstbaumpflanzungen auf Baugrundstücken Pro Baugrundstück ist mind. ein Obstbaum entspr. pfg 1 (Artenliste 1) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Maßnahme erfüllt v.a. gestalterische Funktionen.

- Fassadenbegrünung

Fassaden sollen insbesondere zu den Wetterseiten hin durch Kletterpflanzen entsprechend Artenliste 5 begrünt werden. Artenliste 5: Kletterpflanzen - ohne Kletterhilfe: Efeu, Kletterhortensien, Wilder Wein, Jungfernnrebe - mit Kletterhilfe: Pflefenwinde, Klematis in Arten, Geißblatt in Arten, Kletterrosen und Spalierrosen
- Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Fußwege § 74 (1) 3 LBO

Die nicht überdachten Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- Versickerung von Dachflächenwasser § 74 (3) 2 LBO

Das Dachflächenwasser der Gebäude ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in einer Zisterne zu sammeln und als Gießwasser im Garten oder als Brauchwasser zu verwenden. Der Mindestinhalt der Zisterne sollte 5 m³ betragen. Alternativ kann das Dachflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück über die belebte Bodenschicht in Rasenmulden versickert werden. Diese Maßnahmen tragen zur Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf bei und entlasten den Abwasserkanal.
- Einfriedigungen § 74 (1) 3 LBO

Einfriedigungen sind entweder als Hecken mit heimischen Arten oder als Maschendraht-, Drahtgitter-, Knotengitter- oder Holzläune bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Wird die Einfriedigung als Strauchhecke mit mindestens 5 verschiedenen Straucharten entspr. Artenliste 2 angelegt, kann diese Fläche nach 3.2.1 angerechnet werden.
- Geländeabfangungen

Für Geländeabfangungen wird die Verwendung heimischer Natursteinmaterialien (Kalkstein) oder Holz empfohlen. Diese Maßnahmen erfüllen gestalterische Funktionen und wirken sich positiv auf das Ortsbild aus.

- Hinweise
- Kompostierung

Grün- und Baumschnittgut ist der Weiterverwendung durch Kompostierung zuzuführen. Die Eigenkompostierung auf den Privatgrundstücken ist ausdrücklich zugelassen.
- Freiflächenplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächenplan einzureichen, in dem mindestens dargestellt sein muß:

 - der Höhenverlauf des Geländes unter Einbezug der Nachbargrundstücke. Höhenangaben sind auf NN bezogen darzustellen.
 - Befestigte Flächen nach Art der Befestigung (Material).
 - Grünflächen mit Angaben zur Baum- und Strauchpflanzung.

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Gehweg
- Baugrenze
- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundstückszahl / Grundstückszustand
- Öffentliche Baulinien - nur überbaubar zulässig
- Öffentliche Baulinien - nur überbaubar zulässig
- Stellenhöhe / Höhenangabe 30°-35°
- Vertikallinien (Südwandlinie)
- Abgrenzung unterirdischer Festsetzungen
- Baugrundstück für Gemeinbedarf
- Gartenfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Ausgleichsfläche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzengot
- Pflanzengot Strauchhecken
- Pflanzengot Einzelbäume
- Pflanzengot Einzelbäume auf extensiver Wiese
- gepl. Straßenhöhe

Gemeinde Blaustein
Ortsrat Weidach

Genehmigt
Urn, den 22.7.1999
Alteisen

Bebauungsplan
„Südwestlicher Ortsrand Weidach“

Variationsnummer	Rechtsgrundlage	Datum
1	§ 1 Abs. 1 BauGB (Ursprüngliche Bebauungsplanung)	am 03.03.1998 am 13.11.1998
2	§ 1 Abs. 2 BauGB (Ursprüngliche Bebauungsplanung)	am 09.02.1999
3	§ 2 Abs. 2 BauGB (Ursprüngliche Bebauungsplanung)	am 05.03.1999 vom 15.03.1999 - 15.04.1999
4	§ 10 BauGB	am 18.05.1999
5	§ 11 BauGB	am 22.7.1999
6	§ 11 BauGB (Endergebnis Anzeigeverfahrens)	am
7	§ 12 BauGB (ortsübliche Bekanntmachung)	am 13.8.1999
8	Vermessungsbüro Schneider Marktplatz 2, 99154 Blaustein Tel. 07304 / 2887 Fax: 07304 / 42160	07.05.1998 Ergänzt am 01.02.1999 Ergänzt am 12.05.1999

Ausgestellt: Gemeinde Blaustein

Blaustein, den 18.05.1999

Blaustein, den 18.05.1999