

PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTTEIL

1. Art der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauGB



1.1 Allgemeines Wohngebiet, §4 BauNVO



1.2 Dorfgebiet, §5 BauNVO
zu 1.1 und 1.2: Es sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zugelassen. (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

1.3 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze, §§12 und 14 BauNVO

1.3.1 In den Vorgärten sind Nebenanlagen, sofern sie Gebäude sind, nicht zugelassen. Ansonsten sind Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze, unter Beachtung der Ziff. 6, 7 und 10.6, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Pro Grundstück sind maximal 2 Nebenanlagen nach §14 Abs.1 BauNVO zulässig.
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5.0 m einzuhalten. Bei Garagen, deren Zufahrt parallel zur Straße verläuft, ist ein Abstand von 1.0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

1.3.2 Sofern Garagen mit dem Hauptgebäude eine bauliche Einheit bilden, ist die Dachneigung an die des Hauptgebäudes anzugleichen. Benachbarte Grenzgaragen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.

1.3.3 Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit unversiegelten Oberflächen, z.B. wassergebundenen Decken, Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder ähnlichem herzustellen. Lediglich die Fahrgassen dürfen versiegelt werden.

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

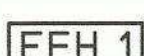
0.4

2.1 Grundflächenzahl, §19 BauNVO

I

2.2 Zahl der Vollgeschosse, §16 BauNVO, Höchstgrenze

2.3 Höhe der baulichen Anlagen, §18 BauNVO



2.3.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe: EFH
a, EFH 1: Die EFH 1 darf maximal 0.5 m über dem Straßenrand liegen, gemessen auf der Senkrechten in Gebädemitte. Liegt das Baugrundstück mit 2 Seiten an einer Straße, gilt als Bezug die höher gelegene Straße.



b, EFH 2: Die EFH 2 darf maximal 0.5 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Geländes der mit dem Hauptgebäude überbauten Fläche liegen.

c, Beim Höhenversatz der Geschosse gilt die EFH für die höher liegende Ebene.

2.3.2 Gebäudehöhe, §18 BauNVO

Die Gebäudehöhe darf das laut Planeintrag festgesetzte Maß nicht übersteigen. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen EFH und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.3.3 Firsthöhe: Die Firsthöhe darf maximal 5.5 m über der Gebäudehöhe der gleichen Dachfläche liegen.

2.4 Auffüllungen und Abgrabungen

Auffüllungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück dürfen den natürlichen Geländevertiefungen nicht wesentlich verändern und müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein. Vor dem Auffüllen von Bodenmaterial ist der gesamte humose Oberboden abzutragen und sachgerecht zwischenzulagern. Bei den Auffüllarbeiten sind Bodenverdichtungen weitgehend zu vermeiden. Anschließend ist der humose Oberboden wieder möglichst verdichtungsfrei aufzutragen. Auffüllungen und Abgrabungen dürfen höchstens 1 m betragen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO

0

3.1 Offene Bauweise, §22 BauNVO

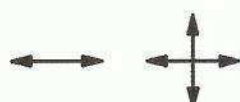
3.2 Baugrenze, §23 BauNVO

3.3 Dachform, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 Nr.1 LBO

Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.

DN 30-42°

3.4 Zulässige Dachneigung, §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 Nr.1 LBO



3.5 Stellung der baulichen Anlagen: Gebäude bzw. Firstrichtung §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

3.6 Dachaufbauten- und einschnitte

§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 Nr.1 LBO

sind mit folgenden Einschränkungen zulässig:

a, Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1.2 m an die Giebelwände herangeführt werden.

b, Die Höhe von Gauben darf von der Dachfläche des Hauptdaches bis zur Traufe der Dachaufbauten nicht höher als 1.3 m sein.

c, Der Abstand der Dachgauben und -einschnitte muß von der traufseitigen Außenwand mindestens 0.8 m betragen. Vor dem Dachaufbau muß das Dach bis zur Traufe durchlaufen.

d, Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über das Dach hinausragen.

e, Der Ansatz der Dachgauben und -einschnitte darf erst nach 1/3 der Sparrenlänge, gemessen ab dem First beginnen.

f, Dachgauben mit gegenläufiger Dachneigung zum Hauptdach sind unzulässig.

4. Verkehrsflächen, §9 Abs.1 Nr.11 BauGB



4.1 Straßenverkehrsfläche

4.2 Gehweg, Sicherheitsstreifen



4.3 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen §9 Abs.1 Nr. 11 i.V.m. §127 Abs.2 Nr.4 BauGB

4.4 Hinterbeton für Randbefestigungen der Gehwege und Sicherheitsstreifen sind auf den Grundstücken zu dulden. Die Gemeinde ist berechtigt, Böschungen im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen in die Anliegergrundstücke einzulegen. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.



4.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, §9 Abs.1 Nr.4 und Nr.11 BauGB



4.6 Öffentliche Parkfläche
Plätze und Parkflächen im öffentlichen Bereich sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen §9 Abs.1 Nr.12, Nr.13 und Nr.21 BauGB



5.1 Trafostation der EVS



5.2 Bestehendes 20 kV-Kabel der EVS

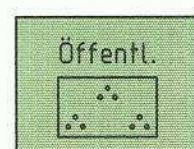


5.3 Bestehendes Fernmeldekabel

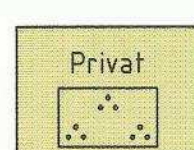
5.4 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen von Fernmelde- und Stromversorgungsanlagen hinter der Gehweghinterkante bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

6. Grünflächen, §9 Abs.1 Nr.15 BauGB



6.1 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen, die keiner intensiven Nutzung ausgesetzt sind (wie z.B. der Spielplatz), sind als extensive Freiflächen (Blumen- und Magerrasenwiesen) anzulegen. Eine Düngung ist nicht gestattet. Die Mahd soll 2 - 4 mal jährlich erfolgen, jedoch nicht vor Ende Juni.
Stellplätze nach §12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind nicht zulässig.



6.2 Private Grünflächen
Die festgesetzten Grünflächen sind als Garten- oder Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Stellplätze nach §12 BauNVO können entsprechend Ziff. 1.3.3 angelegt werden.
Nebenanlagen nach §14 BauNVO sind allgemein zulässig.



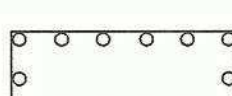
6.3 Öffentlicher Kinderspielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB



7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Zweckbestimmung:
Flächen zur Einleitung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers. §74 Abs. 3 LBO
Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind Entwässerungssysteme als flache, naturnahe Mulden auszubilden und mit einer standortgerechten Begleitpflanzung mit Sträuchern und Stauden anzulegen und zu unterhalten. Die Unterhaltung obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.
Das auf den befestigten Flächen (z.B. Dach- und Verkehrsflächen) anfallende Regenwasser ist über offene Ausläufe in das Muldensystem einzuleiten. Ausnahmen sind dort zulässig, wo die Höhenverhältnisse keine Direkteinleitung erlauben. Die Ableitung ist in den Baugesuchunterlagen darzustellen.



7.2 Pflanzgebotsflächen, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und unterhalten von standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Baumstandorte entsprechend Ziff. 7.2.3.1 und Ziff. 7.2.3.2 sind weitestgehend einzuhalten. Eine Abweichung vom eingezeichneten Standort um bis zu 3 m ist zulässig, sofern keine nachbarschaftlichen Belange berührt werden.

PFG 1

7.2.1 Pflanzgebotflächen 1:

Flächen für die Erhaltung von Obstbäumen sowie zum Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen. Neuanpflanzungen sowie Ersatz für Abgänge bestehender Bäume sind entsprechend der Pflanzliste Ziff. 7.2.6.1 vorzunehmen. Pflanzabstände entsprechend der Pflanzliste Ziff. 7.2.6.1.

PFG 2

7.2.2 Pflanzgebotflächen 2:

Flächen zum Anpflanzen von hochstämmigem Steuobstbau. Gehölzverwendung und Pflanzabstand entsprechend Pflanzliste Ziff. 7.2.6.1.

Pro Bauplatz sind auf den ausgewiesenen Flächen mindestens 2 Obstbäume zu pflanzen.

7.2.3 Pflanzgebot für Einzelbäume, §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

7.2.3.1 Pflanzgebot zum Anpflanzen und Unterhalten von standortgerechten, hochstämmigen Laub- und Obstbäumen. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Gehölzverwendung für Bäume im PFG 1 und PFG 2 entsprechend Pflanzliste Ziff. 7.2.6.1. Gehölzverwendung für Straßenbegleitgrün entsprechend Pflanzliste Ziff. 7.2.6.2.

7.2.3.2 Pflanzgebot für die Erhaltung von Bäumen. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Die bestehenden Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind entsprechend Pflanzliste Ziff. 7.2.6.1 zu ersetzen.

7.2.4 Private Grünflächen - Hausgärten

Die nicht überbaute und nicht befestigte Grundstücksfläche ist als private Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Auf je 100 qm Fläche ist 1 führendes oder 3 begleitende Gehölze einzeln oder in Gruppen zu pflanzen. Die zu tätigen Bepflanzungen sind in den jeweiligen Baugesuchen darzustellen.

Führende Gehölze = Pflanzliste Ziff. 7.2.6.1 und Ziff. 7.2.6.2

Begleitende Gehölze = Pflanzliste Ziff. 7.2.6.3

Für Einfriedungen und Hecken sind Gehölze entsprechend Pflanzliste Ziff. 7.2.6.4 zu verwenden.

7.2.5 Bepflanzung Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall ist mit einer geschlossenen Bepflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern zu versehen. Dabei ist zu beachten, daß vom Fahrbahnrand der K 7131 mit Bäumen ein Abstand von 4,5 m, mit Sträuchern von 3 m einzuhalten ist.

7.2.6 Gehölzverwendung - Pflanzliste

7.2.6.1 In öffentlichen und privaten Grünflächen sind hochstämmige Obstbäume von standorttypischen Sorten zu verwenden:

Beim Apfel eignen sich als Hochstämme für den freien Feldobstbau folgende Sorten:

- | | |
|-----------------------|-----------------------------|
| 1. Berner Rosenapfel | 13. Lanes Prinz Albert |
| 2. Bohnapfel | 14. Maunzenapfel |
| 3. Brettacher | 15. Odenwälder |
| 4. Danziger Kantapfel | 16. Rheinischer Krummstiel |
| 5. Engelsberger | 17. Rote Sternrenette |
| 6. Jakob Fischer | 18. Sommerluiken |
| 7. Hauxapfel | 19. Sonnenwirtsapfel |
| 8. Hiberna | 20. Später Transparent oder |
| 9. Kaiser Wilhelm | Falscher Theuringer |
| 10. Kardinal Bea | 21. Unseldapfel |
| 11. Kleiner Langstiel | 22. Zabergäu Renette |
| 12. Krügers Dickstiel | |

Bei den Birnen sind folgende Sorten anbauwürdig:

1. Clapps Liebling
2. Doppelte Philippsbirne
3. Fässlesbirne
4. Gelbmöster
5. Oberösterreich Weinbirne
6. Schweizer Wasserbirne

Bei den Kirschen sind die wilden Vogelkirschen, die Brennkirschen und die allermeisten Süßkirsch-Tafel-sorten für den einzelstehenden Hochstammobstbau geeignet. Die anderen Steinobstsorten, wie Pflaumen, Renekloden, Mirabellen und Hauszweitschen weisen folgende stärker- und hochwachsende Sorten auf, die für den Hochstammobstbau in Frage kommen:

1. Graf Althans Reneklode
2. Große Grüne Reneklode
3. Nancy mirabelle
4. Ontariopflaume
5. Wangenheims Frühzweitsche
6. Ausgelesene Hauszweitschgentypen, die gesund, starkwüchsig, gelbfleischig, steinlösend und dunkelblau bereift sind.

Pflanzabstände

Beim Apfel, bei Birne und Süßkirsche gilt ein allseitiger Pflanzabstand von 10 m, mindestens aber 8 m, beim anderen Steinobst 8 m, mindestens aber 7 m.

7.2.6.2 Als Straßenbegleitgrün sind großkronige Bäume mit Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu verwenden.

Vorschlagliste:

- | | |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Aesculus hippocastanum | Roß-Kastanie |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Ulmus carpinifolia | Feld-Ulme |
| Juglans regia | Walnuß |

7.2.6.3 Zum Anpflanzen von Sträuchern im Bereich der privaten Grünflächen und Hausgärten werden Sträucher in der Pflanzqualität mindestens 100-125 cm, 2 mal versetzt und Heister, 2 mal versetzt, mindestens 150-175 cm vorgeschlagen.

Vorschlagliste:

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| Cornus sanguinea | Bluthartriegel |
| Frangula alnus | Faulbaum |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa canina | Heckenrose |
| Rosa rubiginosa | Weimrose |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Sambucus racemosa | Roter Holunder |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Viburnum lantana | Gewöhnlicher Schneeball |
| Viburnum opulus | Wolliger Schneeball |
| Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| Crataegus laevigata | Zweigrifflicher Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Prunus spinosa | Schlehe |

7.2.6.4 Für Heckenpflanzungen sind Pflanzen in der Qualität 100-125 cm empfohlen.

Vorschlagliste:

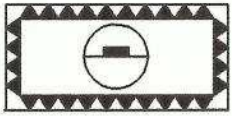
- | | |
|--------------------|------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Hartriegel |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Buxus sempervirens | Buchsbaum |

7.2.6.5 Klettergehölze

Vorschlagliste:

- | | |
|--|-----------------------|
| Celastrus orbiculatus | Baumwürger |
| Clematis vitalba | Gemeine Waldrebe |
| Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" | Wilder Wein |
| Lonicera henryi | Immergrünes Geißblatt |
| Hedera helix | Efeu |
| Vitis coignetiae | Scharlachwein |
| Wisteria sinensis | Glyzinie |
| Hydrangea petiolaris | Kletterhortensie |

8. Flächen für Aufschüttungen, §9 Abs.1 Nr.17 BauGB



8.1 Sicht- und Lärmschutzwall

Entlang der K 7131 ist ein Lärmschutzwall entsprechend den Darstellungen in den Profilen 0+00 bis 0+090 aufzuschütten. Als Auffüllmaterial ist das im Baugebiet anfallende, überschüssige Erdmaterial zu verwenden.

9. Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) sind als lebende Einfriedungen oder als Holzzäune (Scherenzaun, senkrechte Lattung, etc.) auszubilden. Sie dürfen die Höhe von 0.9 m nicht überschreiten.

10. Sonstige Planzeichen



10.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, §1 Abs.4 BauGB, §16 Abs.5 BauNVO



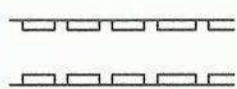
10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 Abs.1 LBO, §16 Abs.5 BauNVO



10.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes §9 Abs.7 BauGB

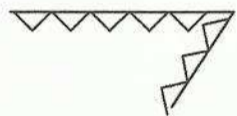
10.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
	Bauweise
Gebäudehöhe Dachneigung	



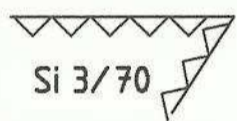
10.5 Geh- und Leitungsrecht für die Stadt Rosenfeld §9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Zur Sicherung der Ableitung des Niederschlagswassers wird für die Stadt Rosenfeld ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Absicherung erfolgt als Baulast und ist im Baulastenverzeichnis einzutragen.



10.6 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Entlang der K 7131 ist ein Anbauverbotsstreifen von 15 m Breite ab Fahrbahnrand von der Bebauung freizuhalten. Auf diesen nicht überbaubaren Flächen sind Werbeanlagen, Nebenanlagen i.S. von §14 BauNVO, soweit sie Gebäude sind und Garagen, nicht zulässig. (§12 Abs.6 und §14 Abs.1 Satz 3 BauNVO)



10.7 Sichtfelder

Die Sichtfelder sind entsprechend den vorgegebenen Abmessungen zwischen 0.80 m und 2.50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

11. Hinweise und Empfehlungen

11.1 Sammlung von Regenwasser

Den Bauherren wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser in einen Regenwasserbehälter einzuleiten und für interne Brauchwasserkreisläufe und zur Freiflächenbewässerung zu verwenden.

11.2 Verwertung von Erdaushub

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden bzw. einzubauen (Böschungen, Lärmschutzwälle, landschaftsgestalterische Maßnahmen, etc.).

Überschüssiger, im Planungsgebiet nicht verwendbarer Erdaushub ist nach Maßgabe der Gemeinde in der näheren Umgebung zu verwenden (anfallendes Gestein z.B. im Wald- und Feldwegbau, nicht kultivierfähiges oder stark eingeschränkt kultivierfähiges Material für Verfüllung von ehemaligen Abbaustätten, etc.).

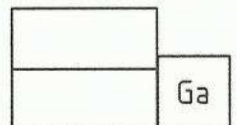
11.3 Verkehrsberuhigung

Alle Straßen im Baugebiet werden als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen. Zur Kenntlichmachung der Verkehrsberuhigung wird der Fahrbelag in Teilbereichen mit Natur- oder Betonpflaster ausgeführt. An den im Lageplan angegebenen Stellen werden hochstämmige, standortgerechte Laubbäume gemäß Ziff. 7.2.3.1 angepflanzt.

Der Verkehr darf nur mit Tempo 30 km/h erfolgen.

11.4 Fassadenbegrünung

Zur natürlichen Einbindung der baulichen Anlagen wird eine verstärkte Fassadenbegrünung empfohlen. Empfohlene Klettergehölze entsprechend Pflanzliste Ziff. 7.2.6.5.



11.5 Gebäudestellung

Empfehlung für die Anordnung von Wohngebäuden und Garagen auf dem Baugrundstück.

11.6 Wasserdruckverhältnisse

Der Wasserspiegel im Hochbehälter Buchberg liegt bei 680 m ü.NN. Die ungünstigste Bebauung reicht bis auf eine Höhe von 653 m ü.NN, sodaß nur noch ein Ruhedruck von 27 m vorhanden ist. Um ausreichende Druckverhältnisse, vor allem in Dachgeschossen, zu erhalten, kann der Einbau einer Druckerhöhungsanlage notwendig werden.

11.7 Baugrundrisiken

Sollte in einer Baugrube schwarzer Ölschiefer angetroffen werden (Gefahr der Sohlhebung) wird eine objektbezogene, ingenieurgeologische Baugrubenabnahme empfohlen.

12. Nachrichtlich

Archäologische Funde

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten, etc.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Auf §20 DSchG (Denkmalschutzgesetz) wird hingewiesen.

Anmerkung: Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986, zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993,
- das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.d.F. vom 28.4.1993,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.01.1990,
- die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995.