

**G E M E I N D E
F O E R D E R S T E D T**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 02 / 91
WOHNGEBIET "AM KLEI"**

ERSTELLT IM AUFTRAG DER
DER GEMEINDE FÖRDERSTEDT

FÜR DIE ANGABEN ZEICHNET

BERDGEMEINSCHAFT
FÜRSTEN, SCHMIDT & PARTNER
0-3060 MAGDEBURG
SCHELLHEIMER PLATZ 9

SEPTEMBER 1991

B E G R Ü N D U N G Z U M B - P L A N N R. 0 2 / 9 1

F Ö R D E R S T E D T " A M K L E I "

I N H A L T S A N G A B E

Gliederung der Begründung	Seite	gem. BauGB
1. Allgemeines.....	3	
1.1 Grundlagen.....	3	
1.2 Planunterlage.....	3	
1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches...	3	§ 9 Abs.7
1.4 Topografie des Plangebietes.....	4	
2. Rahmenbedingungen für den B - Plan	5	
2.1 Entwicklung aus dem Flächen- nutzungsplan.....	5	§ 8 Abs.2
2.2 Anpassung an die Ziele der Raum- ordnung und Landesplanung.....	6	§ 1 Abs.4
2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit Bebaungsplanes.....	6	§ 9 Abs.8
3. Wesentlicher Inhalt des B - Planes.	6	
3.1 Art der baulichen Nutzung.....	6	§ 9 Abs.1
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7	§ 9 Abs.1
3.3 Bauweise, überbaubarkeit.....	7	§ 9 Abs.1
3.4 Gestalterische Festsetzungen.....	8	§ 9 Abs.4/5
3.5 Erschließungsmaßnahmen.....	9	§ 9 Abs.1(11)
3.6 Nebenflächen.....	10	§ 9 Abs.1(15)
3.7 Ver- und Entsorgung.....	11	§ 9 Abs.1
3.8 Immissionsschutz, Lärmschutz.....	12	DIN 18 005
3.9 Flächenübersicht.....	12	
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	13	
5. Sozialmaßnahmen.....	13	§ 180

Anlagen

- * Rechtsgrundlagen
- * Textliche Festsetzungen
- * Verfahrensvermerke

- * Situationsbilder des gegenwärtigen "Umfeldes"

1. Allgemeines

1.1 Grundlagen

Grundlage der Planaufstellung sind § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1990 (Bundesgesetzblatt I, S. 2253);
die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132);
die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 ;
das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20.07.1990 (GBl. Teil 1 Nr. 50 , S. 929 ff.)

1.2 Planunterlage

Als Planunterlage diene der Lage- und Höhenplan im Maßstab 1 : 500 , hergestellt von Geodäsie und Kartografie Halle , Produktionsbereich Magdeburg und der vom Planverfasser gefertigten Montage ;
sowie der vom Katasteramt Staßfurt bereitgestellten Flurkartenauszüge. im M. 1 : 2 500.
Beide Systeme wurden zum Zweck der Übersichtlichkeit und der Ableitung von erforderlichen Maßnahmen in ein System im M. 1 : 500 übernommen.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage, direkt östlich der Bahnlinie Schönebeck - Staßfurt und wird umgrenzt :

im Süden : durch die als Kleinsiedlungsgebiet charakterisierte Bebauung der Neuen Straße und deren Gartenflächen;

im Osten : durch die als Blockbau errichteten 3- geschossigen Mehrfamilienhäuser sowie z.T. noch im Bau befindliche Einfamilienhäuser als südliche Begrenzung der Straße " Am Klei " ;

im Norden : Gartenflächen der als Dorfgebiet zugeordneten Bebauung ;

im Westen : durch die Bahnlinie Staßfurt - Schönebeck sowie eines Garagenhofes .

Die Flächenausweisung beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung Förderstedt :

Flurstück

1513 / 51

Teilnutzung ###

1117 / 147

Teilnutzung ###

= Trennungsmessungen sind erforderlich, d.h. die Flurstücke werden nur z.T. genutzt bzw. es werden Aussagen getroffen, die nur für Teilbereiche relevant sind.

Baulandumlegungsmaßnahmen im eigentlichen Sinne sind nicht erforderlich (siehe Pkt. 4.).

Die in die Planung einzubeziehende Fläche beträgt somit :

ca. 18 689 m²

1.4 Topografie des Planbereiches

Das gesamte Gebiet wurde höhenmäßig vermessen. Aus den im B-Plan eingetragenen Höhenpunkten wird ersichtlich, daß das Gebiet nach Osten hin leicht abfällt. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 1,50 m. Geländeregulierungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Baugrund

Nach Aussage des Baugrundgutachtens werden im Plangebiet folgende Bodenschichten angeschnitten :

0,20 - 0,40 m humoser, steiniger, schluffiger Lehm

0,40 - 1,30 m Kalkmergel

(Gewinnungsklasse 5 und 6)

Mit oberflächennahen Wasser ist zu rechnen und die Gründungstiefe der Gebäude ist entsprechend anzupassen.

Bild 1

Ausschnitt aus der geologischen Karte der Gemeinde Förderstedt



Gegenwärtige Nutzung Wesentliche Bestandteile des Planungsgebietes werden gegenwärtig nicht genutzt und sind Unland. Im Bereich WA 3. existieren einige Kinderspielgeräte. Der äußerste südliche Bereich wird aus dem Gewohnheitsrecht heraus von den Anliegern der "Neuen Straße" als Gartenfläche mitbewirtschaftet. Das Baugelände wird durch zwei Zufahrten zum Garagenhof sekantiert. Die nördliche (Verlängerung der Straße "Am Klei") wird zur Zeit gerade befestigt (siehe Regelquerschnitt auf B-Plan). Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein "Grünbereich", der mit Bäumen und Buschwerk versehen, einen Abschluß zur Bahnanlage bildet.

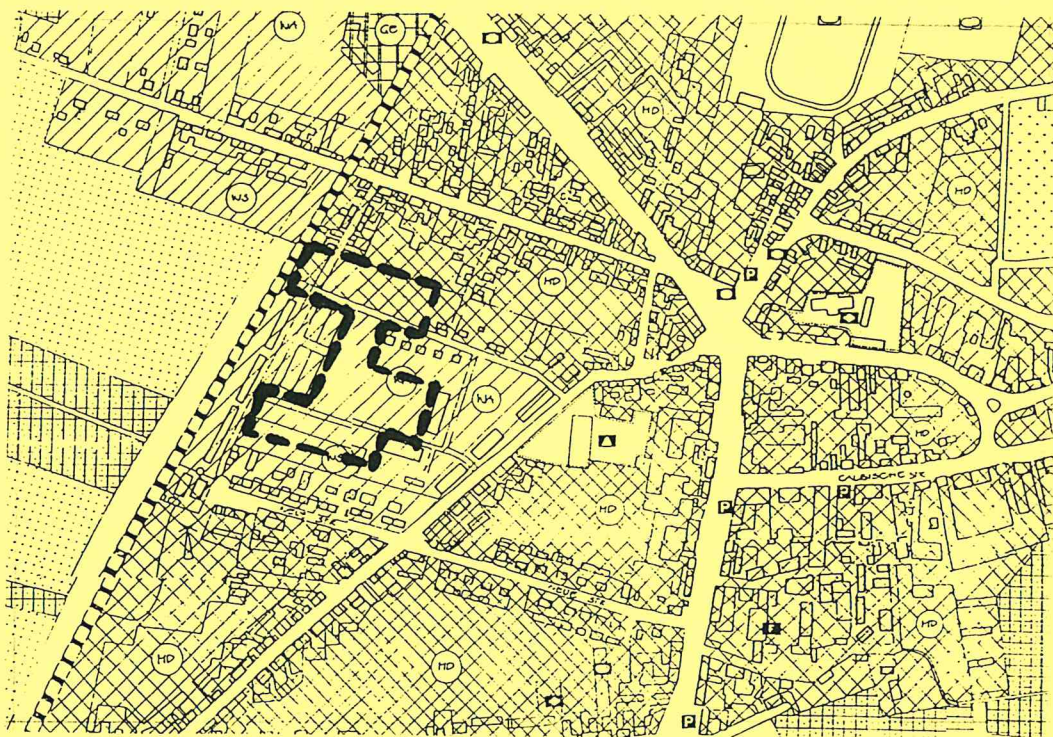
2. Rahmenbedingungen für den B- Plan

2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus der genehmigungsfähigen Fassung des Flächennutzungsplanes entwickelt. In dieser Fassung ist der Bereich südlich der Straße "Am Klei" als Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO dargestellt. Nördlich dieser Straße erfolgt die Darstellung als Dorfgebiet.

Die Abweichung vom F- Plan ist erforderlich, um eine auf das Plangebiet bezogene einheitliche Nutzungsspezifik zu erreichen und die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungsmöglichkeiten zu unterstreichen.

Bild 2 Darstellung des Planungsbereiches in der genehmigungsfähigen Fassung des FNP



2.2 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Für die Aufstellung der Bauleitpläne existiert nach § 1 Abs.4 die Verpflichtung, diese mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar zu gestalten.

Das genannte Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsteiles. Mit der Ausweisung dieses Wohngebietes in der vorgegebenen Größenordnung von ca. 20 Wohnungen entspricht diese Planung der maßvollen Integration von Baumaßnahmen in vorhandene Strukturen und paßt sich dadurch zweifelsfrei in die von Land und Regierungsbezirk verfolgte städtebaulichen Zielsetzungen ein.

2.3 Ziele, Zwecke und Notwendigkeit des B- Planes

Im Gemeindegebiet Förderstedt stieg die Nachfrage an Wohnraum in den letzten Monaten rapide an. Hervorgerufen wird diese Entwicklung sowohl durch eine Eigendynamik als auch durch den Wunsch mehrerer Bürger aus dem nahegelegenen Staßfurt, ihren Wohnsitz in das nahegelegene Förderstedt zu verlegen. Erste Auswirkungen des momentan ganz in der Nähe realisierten Gewerbegebietes Förderstedt -Süd sind nicht ausgeschlossen.

Bei der Gemeindeverwaltung liegen momentan 45 Anträge auf Bereitstellung von Wohnraum vor. Davon sollen 20 Wohnungen im "klassischen Eigenheimstil" im Plangebiet realisiert werden.

Die Vorbereitung und Erschließung des Wohnbaugebietes obliegt der Gemeinde. Sie schafft damit wesentliche Voraussetzungen für eine stabile Bevölkerungsentwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan hat neben dem Zweck, die gewünschten Bauplätze zur Verfügung zu stellen, eine geordnete Bebauung, Nutzung und Gestaltung zu sichern und die rechtlichen Voraussetzungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen zu schaffen. Der Bebauungsplan ist notwendig, um gem. § 1 Abs. 3 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu garantieren und planungsrechtlich abzusichern.

3. Wesentlicher Inhalt des B- Planes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung	Für den Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.
Nr. 1.1	Die Festsetzung dieser Art der baulichen Nutzung

- entspricht dem Umfeld und dem damit vorgegebenen Nutzungszweck (vergl. Pkt. 2.1 und 2.2).
- Nr. 1.2 Die Zulässigkeit der Nutzungsmöglichkeiten (entspr. § 4 Abs. 2 BauNVO) wurde nicht eingeschränkt, um in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung eine Einheit herzustellen und administrativ nicht zu stark in die Bebauung einzugreifen.
Die Nutzungsmöglichkeiten reduzieren sich ohnehin durch die Vorgaben der textlichen Festsetzungen nach Nr. 2. und 3. .

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im B- Plan ausgewiesenen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind reduziert aus § 17 BauNVO und stellen sich wie folgt dar :

- | | | | | |
|---------|---------------|-----------|------------|-------------------------------|
| Nr. 2.1 | WA 1.- Gebiet | GFZ = 0,6 | GRZ = 0,35 | $F_{\min.} = 500 \text{ m}^2$ |
| | WA 2.- Gebiet | GFZ = 0,6 | GRZ = 0,35 | dto. |
| Nr. 2.3 | WA 3.- Gebiet | GFZ = 0,5 | GRZ = 0,30 | dto. |
| | WA 4.- Gebiet | GFZ = 0,6 | GRZ = 0,35 | dto. |
- Nr. 2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit I + ID (ausgebautes Dachgeschoß) ausgewiesen.

Die Festsetzungen erfolgten aufgrund :

- * anlehnend an die angrenzenden Wohnbereiche unter bewußter Negierung der 3- geschossigen Blockbauweise an der A.- Bebel- Str..
- * der Zielsetzung, ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen und bei der Mindestgröße der Grundstücke von 500 m^2 eine Ordnung herzustellen.

3.3 Bauweise, Überbaubarkeit

- Nr. 3.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise fixiert. Damit und mit der Fixierung in den einzelnen Baubereichen nur bestimmte Hausformen zuzulassen sind wesentliche Vorgaben betr. Orientierung der Grundstücke in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche gegeben. Mit dieser Festlegung wird die Selbständigkeit der Erschließungselemente eines jeden Grundstückes gefordert.
- Nr. 3.2 Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die Fixierung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Damit ist eine traufseitige Stellung der Gebäude zur Straße zwingend vorgeschrieben.
Die Festsetzung lehnt sich an die vorhandene Bebauung an (siehe Anlage) .

Baugrenzen Die überbaubarkeit der Grundstücke wird neben den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nach Nr. 2.1 weiter eingeschränkt mit Festlegung der Baugrenzen .
Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen gestatten einerseits dem Bauherren eine gewisse Variabilität und zum anderen wird die von der Kommune gewünschte Grundordnung unterstützt.
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen regelt die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück.

Baulinien Für städtebaulich und gestalterisch exponierte Bereiche (WA 1. -Gebiet westlicher Bereich
WA 3. -Gebiet westlicher Bereich
WA 4. -Gebiet östlicher Bereich) sind einseitig Baulinien vorgegeben.

Damit wird auf die Anlieger Zwang ausgeübt, im Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu bauen. Damit sollen städtebauliche Räume geschaffen bzw. räumliche Bereiche untersetzt werden.

3.4 Gestalterische Festsetzungen / Örtliche Bauvorschrift

Im Ergebnis verschiedener Erhebungen in der Ortslage von Förderstedt sieht es die Gemeindevertretung als geboten an, mit einer Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan ihre gestalterischen Ziele verbindlich zu regeln.

Der Geltungsbereich bezieht sich auf das Planungsgebiet des vorliegenden B- Planes.

Eine für den gesamten Ort geltende örtliche Bauvorschrift ist in Auftrag gegeben, aufgrund der zeitlichen Zuordnung des B -Planes ist es allerdings erforderlich, für den Geltungsbereich des B- Planes eine gesonderte Gestaltungssatzung zu beschließen. Die Vorgaben beziehen sich auf

- * Gebäude : Dach
- * Gebäude : Fassade
- * Werbeanlagen
- * Einfriedungen
- * Nicht überbaute Flächen

und berühren alle Gestaltungsebenen

Gestaltungsebenen ---> Gestaltungsebene I
(Definitionselemente : Form, Material, Farben, Bepflanzungen)

---> Gestaltungsebene II
(Differenzierungselemente I: u.a. Vorschrift der Verwendung gleicher Materialien an allen Teilen des Daches / max. Höhen der Einfriedungen / Beschränkung von Pflanzungen auf heimische Vegetation)

---> Gestaltungsebene III
(Differenzierungselemente II : u.a. Vorschrift oder
Ausschluß von Dachaufbauten oder Einschnitten ;
Festlegung von Pflanzstandorten)

---> Gestaltungsebene IV
(Sonderelemente : z. B. Dachaufbauten, Details ,
u.a. Aussagen zu Antennen, Schornsteinen,
Festlegung von Baumarten).

Die gestalterischen Festsetzungen beziehen sich in
starkem Maße auf die in unmittelbarer Nachbarschaft
vorhandene Bebauung.

Grundsätzlich wurden nur solche Festsetzungen
getroffen, die erheblichen Einfluß auf die
gestalterische Qualität des Baubereiches haben.
Den späteren Nutzern werden noch genügend
Gestaltungsmöglichkeiten offengelassen.

3.5 Erschließungsmaßnahmen

Fahrverkehr

Das Plangebiet ist über die Straße " Am Klei" und
die Planstraße A an das übergeordnete Straßennetz
der A.- Bebel-Straße, die Sammelstraßencharakter
hat, angeschlossen.

Beide Straße haben über den Garagenhof eine weitere
Anbindung über die Neue Straße an die A.- Bebel-
Str..

Im Zuge der Realisierung der Eigenheime östlich des
Plangebietes wurde die Straße " Am Klei" mit
folgender Querschnittsgestaltung z.T. fertige-
stellt :

4,50 m Fahrbahn
1,35 m Fußweg beidseitig mit Hochbord

7,20 m Gesamtbreite

Es wird vorgeschlagen, die Planstraße A mit
folgendem Querschnitt auszustatten :

4,00 m Fahrbahn
1,20 m Grünfläche, Bepflanzung
2,00 m Gehbahn einseitig farblich abgesetzt,
ohne Hochbord

7,20 m Gesamtbreite

Neben den genannten Fahrstraßen existiert eine
Verbindung für Fußgänger und Radfahrer über die
Neue Mühlenstr. in Richtung K.- Liebkechtstr. und
Athensleber Weg.

Ruhender
Verkehr

Die Mindestgrundstücksgrößen sind so bemessen, daß für jede Wohneinheit auf dem Grundstück ein Stellplatz geschaffen werden kann.

Die Ausbaubreiten der Straßen erlauben eine geringe Abdeckung des Parkbedarfs im Straßenbereich z. B. für Besucher.

An der Planstraße A wurde für den ruhenden Verkehr ein Parkplatz geschaffen, der hauptsächlich durch die Bewohner der 3-geschossigen Wohnbebauung genutzt werden soll. Damit wird das momentan praktizierte "Wilde Abstellen" von Fahrzeugen geordnet. Außerdem wird mit dem Anlegen einer Parkplatzumfahrt die Möglichkeit für größere Fahrzeuge geschaffen, problemlos zu wenden und nicht über die Planstraße A - Neue Straße abzufahren.

3.6 Nebenflächen

Kinderspielplatz

Im Zuge der Verwirklichung des B- Planes "Am Klei" ist der vorhandene Spielplatz (definiert als Ansammlung diverser Spielgeräte) räumlich und strukturell zu verändern.

Die Lage, Größe und Art des Kinderspielplatzes wurde in Anlehnung an das Niedersächsische Gesetzes- und Verordnungsblatt H 5321 A gewählt. Gemäß § 3 dieser Verordnung muß die Größe dieses Platzes mindestens 2 v. H. der zulässigen Geschoßfläche sein .

Die Geschoßfläche ergibt sich aus :

WA 1. Gebiet -	Größe 3 276 m ²	* 0,6	= 1 966 m ²
WA 2. Gebiet -	Größe 1 080 m ²	* 0,6	= 648 m ²
WA 3. Gebiet -	Größe 3 096 m ²	* 0,5	= 1 548 m ²
WA 4. Gebiet -	Größe 3 384 m ²	* 0,6	= 2 030 m ²
			<hr/>
			6 192 m ²

zzgl. vorhandener Wohnbebauung
- Eigenheime
- Geschoßwohnungsbau

ca. 20 000 m²

---->> * 2 % 400 m²

tatsächlich vorhanden 1 080 m²

Diese "überdimensionierung" ist von seiten der Kommune durchaus gewünscht. Die genannte Richtlinie gibt den Mindestwert an, der durchaus überschritten werden sollte.

Grünflächen

Westlich des WA 1. Gebiet ist als Abschottung zur Bahnanlage der vorhandene Grünbereich zu erhalten und durch gezielte Pflanzgebote (Textliche Festsetzungen II. 5./ II. 6.) zu verdichten.

Mit dieser Maßnahme wird im Wesentlichen Sicht- und Absorptionsschutz gewährt. Westlich des Bereiches soll ein kleiner Bereich als Anpflanzung für Bäume und Sträucher ausgewiesen werden. Damit wird eine optische Trennung zum Garagenhof erreicht. Die Trennung zwischen Wohnbereich WA 3. und Kinderspielplatz wird durch eine 4m breite Anpflanzung unterstützt. Die genannten Flächen sind gleichzeitig als Flächen für die Erhaltung bzw. für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Planzeichenverordnung ausgewiesen.

3.7 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung * Die Versorgung der vorgesehenen Abnehmer ist ohne weiteres möglich. Die vorhandenen Leitungen sind entlang der Planstr.A zu verlängern. Die Absicherung des Löschwasserbedarfs wird garantiert.
- Schmutzwasserab- * Im Zuge der Realisierung der leitung Ortsentwässerung wird der genannte Bereich mit vorbereitet. In der Straße "Am Klei" wurde im Zuge des Straßenbaus die Kanalisation mit eingebaut. Eine vorübergehende Entsorgung über eine Gruppenkläranlage bzw. Mitnutzung der KA der Mehrgeschossiger wird überprüft.
- Regenwasser- * Die für den Pkt. Schmutzwasserab- ableitung leitung gemachten Aussagen treffen auch hier zu. Vorfluter ist die Marbe. Grundsätzlich ist die Versiegelung der Flächen zu minimieren. Entsprechende Grundflächenzahlen sind vorgegeben.
- Elektroenergie- * Der Elt- Bedarf kann über die versorgung vorhandenen Einrichtungen über eine zu verlegende Niederspannungsverkabelung abgesichert werden.
- Wärmeversorgung * Die Wärmeversorgung erfolgt über Einzelanlagen. Energieträger ist i.W. Öl und Flüssiggas.
- Telekom * Das Gebiet wird im Zuge der

Ortsverkabelung mit erschlossen.
 Im Entwurf des Strassenbaus
 ist eine Kabeltrasse ca. 1,0 m
 breit, 1,20 m tief freizuhalten.

Müllentsorgung * Träger der Müllentsorgung ist
 der Landkreis Staßfurt.
 An einem einheitlichen Müll-
 entsorgungskonzept wird
 gegenwärtig noch gearbeitet.
 Die innere Struktur der
 Bebauung und die Verkehrsflä-
 chen sind so ausgelegt, daß
 eine Entsorgung unproblema-
 tisch ist.

3.8 Immissionsschutz, Lärmschutz

Die unmittelbare Nachbarschaft der Bahnanlagen zum
 WA 1. Gebiet wird mit Sicherheit Lärmschutzmaßnah-
 men erforderlich machen. Der im Pkt. 3.6
 beschriebene Maßnahme zur Erhaltung und Verdichtung
 des Grünbereiches kann eine Abschirmung nicht
 erfüllen. Welche Maßnahmen erforderlich sind, um
 das Gebiet WA 1. abzuschirmen hängt ab vom
 geplanten Ausbau der Bahnlinie Staßfurt-
 Schönebeck und von der zu erwartenden Belegung dieser Strecke.
 Die erforderlichen Maßnahmen werden abgestimmt und
 ggf. als textliche Festsetzung aufgenommen.

Als Orientierungswerte gelten dabei nach DIN 18 005
 folgende Werte : Tag 55 dB(A) ; Nacht 45 dB(A) .
 Die WA 2.- WA 4. Gebiete werden durch den
 vorhandenen Garagenhof abgeschirmt, so daß hier
 keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Flächenübersicht

Flächen	Allgemeines	WA 1. Gebiet	3 276 m ²
		WA 2. Gebiet	1 080 m ²
		WA 3. Gebiet	3 096 m ²
		WA 4. Gebiet	3 384 m ²
			10 836 m ²

Verkehrsflächen	Strassenverkehr		1 836 m ²
		Sonderflächen	
		(Parkplatz, Fußweg)	774 m ²
		2 610 m ²	

Grünflächen einschl. Flächen zum Schutz und zur Erhal- tung der Landschaft	3 608 m ²

Flächen, die anderen Nutzungsarten zugeschlagen werden	1 635 m ²

Einbezogene Gesamtfläche	18 689 m ²

4. Bodenordnende Maßnahmen

Die für die Umsetzung des B- Planes benötigten Grundstücke befinden sich in der Verfügung der Gemeinde. Gegenwärtig werden Grenzfeststellungen durchgeführt, um etwaige Fremdnutzungen feststellen zu können.

5. Sozialmaßnahmen

Flächen für Wohngebäude mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung sind in diesem Plangebiet nicht vorgesehen.

Die §§ 82 ff II. WobauG können jedoch in Anspruch genommen werden.

Soziale Härten einzelner Betroffener sind durch die Verwirklichung der Planziele und des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

* * *

1950

Textliche Festsetzungen

* Der Bebauungsplan besteht aus nebenstehender Zeichnung, der Begründung und diesen textlichen Festsetzungen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

* Nach § 9 Abs. 1 BauGB und der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Für den Geltungsbereich des B- Planes wird gem. § 1 Abs.4- 9 BauNVO die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet vorgeschrieben.

1.2 Zulässig sind die unter § 4 Abs.2, BauNVO genannten Nutzungen ohne Einschränkung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die in nebenstehender Zeichnung vermerkten Obergrenzen (reduziert aus § 17 BauNVO) .

2.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich mit max. I + ID (ID = ausgebautes Dachgeschoß) ausgewiesen.
Die Höhe eines Vollgeschosses beträgt max. 3,30 m. Bezugspunkt ist Oberkante Fußboden des Erdgeschosses mit max. 79,50 m über HN.

2.3 Als Mindestgrundstücksgröße werden 500 m² vorgegeben.

3. Bauweise

* Nach § 9 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Für alle Baubereiche (1. - 4.) gilt die offene Bauweise.
Garagen, einschließlich eingebauter Abstellräume sind als Grenz- bau oder mit einem Mindestgrenzabstand von 1,0 m innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3.2 Die Stellung der Hauptgebäude wird durch die verbindliche Hauptfirstrichtung parallel zu den Erschließungsstraßen vorge- geben.

Untergeordnete Bau- und Gebäudeteile können von dieser Firstrich- tung abweichen.

II. Örtliche Bauvorschrift / Gestalterische Festsetzungen

* Festsetzungen nach § 12 BauO, § 1 Abs. 5, § 9 Abs. 2 BauGB

1. Fassadengestaltung: Zusammengehörende Gebäudeteile sind farblich

einander passend zu gestalten.

Für die farbliche Gestaltung werden Farbtöne in den Remissionswerten zwischen 10 und 75 zugelassen.

Die Außenfassade der Gebäude einschließlich möglicher Anbauten darf nicht mit Baustoffen, die einen natürlichen Werkstoff imitieren, versehen werden.

2. Dachgestaltung: Als Dachform sind Satteldächer mit einer Neigung größer als 40 Grad zugelassen. Doppelhäuser müssen in gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

Die Dachüberstände betragen

- an der Traufe : mind. 0,40 m
max. 1,00 m
- am Ortgang : mind. 0,30 m
max. 0,60 m .

Für die Dachdeckung ist nur rote bis rotbraune Bedachung mit Tondachziegel oder Dachsteinen zulässig.

Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- und Quergauben zulässig.

Die freie Dachfläche an der Seite und zum First muß mind. 2,0 m betragen; der Abstand zur traufseitigen Gebäudeaußenwand mind. 0,5 m. Die Summen der Breiten aller Dachaufbauten darf 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Dachgauben untereinander darf max. 1,30 m sein.

Quergauben dürfen nur mit einem Satteldach ausgeführt werden.

Dacheinschnitte müssen einen Schleppegaubenaufbau von mind. 2/3 der Nutztiefe enthalten.

Dachflächenfenster sind als Einzelfenster bis max. 1,20 m² zulässig. die Gesamtöffnung darf nicht mehr als 6% der Dachfläche betragen.

Anlagen zur Gewinnung von Sonnen- und Umweltenergie müssen sich in Farbe, Gestaltung und Struktur der Dachdeckung anpassen.

3. Einfriedungen: Es werden nur offene Einfriedungen zugelassen; unzulässig sind insbesondere Holz-, Wellblech-, Asbestzement- und Kunststoffzäune. Auf Hecken aus Nadelgehölzen sowie Einfriedigungen aus Betonformsteinen ist zu verzichten.

Die Höhe der Einfriedigungen ist bis 0,80 m zulässig.

4. Verkehrs- und Grünflächen: Die Aufteilung der straßenbegleitenden Grünflächen wird in Straßenausbauplänen verbindlich festgesetzt.

5. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Grünflächen sind grundsätzlich mit einem Pflanzgebot belegt.

Dieses Pflanzgebot differenziert sich :

Bepflanzung der Freifläche

-
- # westlich WA 2.- Gebiet
- # westlich WA 1.- Gebiet (falls erforderlich als Ersatzpflanzung)
- # östlich WA 3.- Gebiet (als Grenzpflanzung zum Spielplatz)

Bäume	* Esche	- Fraxinus excelsior
-----	* Berg- Ahorn	- Acer pseudo- platanus
	* Stiel- Eiche	- Quercus robur

Sträucher	* gewöhnlicher Schneeball	- Viburnum opulus
-----	* Eingrifflicher Weißdorn	- Crataegus monogyna
	* Rote Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum

Bepflanzung im Straßenraum Planstraße A

Bäume	* Trauben- Kirsche	- Prunus padus
	* Spitz - Ahorn	- Acer platanoides

Pflanzgebot für Einzelbäume in der Planstraße A

Bäume	* Winter- Linde	- Tilia cordata
-------	-----------------	-----------------

Automaten- und Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig. Namensschilder zu Werbezwecken sind wie folgt zulässig :

max. Höhe	0,40 m
max. Länge	1,00 m

Außenantennenanlagen, Schornsteine, die mehr als 1,5 m über Firsthöhe hinausragen, sind nicht zulässig.

R E C H T S G R U N D L A G E N

- * Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986
BGBI. I S. 2253
- * Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990
BGBI. I S. 127
- * Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990
- * Gesetz über die Bauordnung (BauO) in der Fassung vom 20. Juli 1990 / Gbl. T. 1, Nr. 50 ,S. 929 ff.