Bebauungsplan
„Ost“ 2. Änderung

TEIL 1

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Bebauungsplan„Ost“ 2. (vereinfachte) Änderung der Ortsgemeinde Dörrenbach

A. Vorbemerkungen

Die 2. Änderung umfasst einen Teilbereich des Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans „Ost“ 1. Änderung. Die von der 2. Änderung nicht erfasste Restfläche der 1. Änderung ist Gegenstand des noch in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Ortseingang“ der Ortsgemeinde Dörrenbach. Bis zu dessen In-Kraft-Treten gelten für diesen Restbereich die bisherigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen der 1. Änderung unverändert weiter.

Durch die 2. Änderung werden lediglich in einem Teilbereich des Plangebiets die bestehenden zeichnerischen Regelungen durch neue Festsetzungen ersetzt. Ansonsten gelten im Planbereich die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung unverändert fort. Die schriftlichen Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen im Planbereich die bisherigen schriftlichen Festsetzungen der 1. Änderung vollständig und gelten neben den zeichnerischen Bestimmungen.

B. Schriftliche Festsetzungen

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzungen (§ 1 (3), (4) BauNVO)

Für das gesamte Plangebiet, ausgenommen die Fl.St.Nr. 2054, 2055, 2056 und den überwiegenden Teil der Fl.St.Nr. 2054/4, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden, wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO.

Unzulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Auf der Fl.St.Nr. 2054/4 wird in dem Umfang, der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ausgewiesen ist, eine Gemeinbedarfsfläche „Gemeindlicher Winterdienststützpunkt“ festgesetzt. Ganzjährig zulässig sind Stationierung, Unterhaltung und Betrieb von bis zu drei Streu- bzw. Mehrzweckfahrzeugen der Gemeinde einschließlich der zugehörigen Anbaugeräte. Hierzu können Flächen zur Lagerung von Streumaterialien, Baustoffen in für den normalen Arbeitsumfang der Gemeinde erforderlichem Umfang und anderen zweckdienlichen Materialien (z. B. Verkehrsleiteinrichtungen) hergestellt sowie innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche Gebäude zum Unterstellen der Gemeindefahrzeuge und zur Lagerung der vorstehenden Materialien errichtet werden. Innerhalb der Gebäude ist auch die Errichtung eines Büroraumes sowie von Sozialräumen für Gemeindearbeiter zulässig.

Die Fl.St.Nr. 2054, 2055 und 2056 werden als Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung eines Kindergartens mit den erforderlichen Gebäuden sowie auch außerhalb der überbaubaren Flächen die Aufstellung von Spielgeräten, Herstellung von Spielflächen und die Errichtung von dem Spielen dienenden untergeordneten Gebäuden wie insbesondere Zelte, Baumhäuser und Blockhütten.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16, 19, 20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil getroffenen Festsetzungen in den jeweiligen Nutzungsschablonen. Danach werden die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 0,5 und die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit 1 festgesetzt.

Dazu wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz oder teilweise mitzurechnen sind.

Zur Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse ergänzend festgesetzt, dass der Abstand zwischen dem natürlichem Gelände am Gebäude und der Oberkante der Decke über dem zulässigen Vollgeschoss (Rohbaumaß) 6,00 m nicht überschreiten darf.

1.3 Überbaubare Flächen, Nebenanlagen (§§ 23, 14 (1) BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen, Nebengebäude bis 50 m³ umbauten Raumes und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die bisher auf den Fl.St.Nr. 2054/5 und 2054/6 vorgeschriebenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind in Abänderung der bisherigen Festsetzungen entsprechend den im zeichnerischen Teil vorgegebenen Festsetzungen vorzunehmen. Abweichend von der bisherigen Regelung dürfen dabei nur Gehölze aus der nachstehenden Pflanzliste „Spielplatz" verwendet werden. Somit ist ausgeschlossen, dass in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kindergarten giftige Gehölze Verwendung finden. Die Fläche für Strauchpflanzungen darf auf der Fl.St.Nr. 2054/6 entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze bis zu zweimal auf einer Breite von jeweils maximal 6 m für die Errichtung von Garagen und sonstigen gemäß § 8 LBauO auf der Grundstücksgrenze zulässigen Gebäuden unterbrochen werden. Der Abstand zwischen diesen beiden Unterbrechungen muss mindestens 6 m betragen. Die Grenzwände sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Pflanzliste „Spielplatz"

Art (lat.)	Art (deutsch)	Höhe ca.
Sorbus domestica	Speierling	> 15 m
Castanea sativa	Esskastanie	> 20 m
Aesulus hippocastabum	Rosskastanie	30 m
Prunus avium	Süßkirsche	> 15 m
Prunus domestica	Hauspflaume	> 10 m
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere	> 10 m
Tilia cordata	Winterlinde	> 20 m
Acer campestre	Feldahorn	ca. 10 m
Prunus serrulata	Japanische Blütenkirsche	ca. 10 m
Sorbus aria	Mehlbeere	ca. 10 m
Acer campestre	Feldahorn	ca. 10 m
Salix caprea mas	Salweide	3-8 m
Malus sylvestris	Wildapfel	ca. 5 m
Prunus padus	Traubenkirsche	ca. 10 m
Amelanchier ovalis	Felsenbirne	ca. 3 m
Cornus spec.	Hartriegelsorten	3-4 m
Corylus avellana	Haselsorten	4-7 m
Forsythia intermedia	Forsythie	ca. 5 m
Chaenomeles japonica	Japanische Zierquitte	ca. 1 m
Symphoricarpus spec.	Schneebeere	ca. 2 m
Syringa vulgaris	Flieder	ca. 5 m
Crataegus monogyna	Weißdorn	ca. 5 m
Cornus mas	Kornelkirsche	3-5 m
Frangula alnus	Faulbaum	ca. 5 m
Mespilus germanica	Mispel	ca. 5 m
Rosa arvensis	Feldrose	ca. 3 m
Rosa vosagiaca	Vogesenrose	ca. 3 m
Weigela japonica	Garten-Weigelie	ca. 2 m
Buddleja alternifolia	Sommerflieder	1-3 m

Zusätzlich sind alle Obstbäume mit maximal 2 m Grenzabstand gemäß § 44 Ziff. 2 a und b Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) zulässig.