



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788).
Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) in der Fassung vom 15.12.1999 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1027).

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- THmax = maximale Traufhöhe
FHmax = maximale Firsthöhe
GRZ = 0,4
GFZ = 0,5
II = Zahl der Vollgeschosse

3.0 Bauweise

- o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.0 überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.0 Zahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden

- WE maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

6.0 Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
Strassenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußweg
Mischfläche

7.0 Grünfläche

- V Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
PC Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Hausgarten

8.0 Sonstige Pflanzflächen

- mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche
Höhebezugspunkt
Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Hauptfahrrichtung
Längsseite des Gebäudes nicht als +/- 20° Abweichung

Füllschema der Nutzungsschablonen

Table with 2 columns: Gebietsart, Zahl der Vollgeschosse. Rows include Grundflächenzahl, Bauweise, Gebäudehöhen, Dachform.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. v. § 4 BauNVO
Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- nicht ständige Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Dorfgebiet (MD) i. S. v. § 5 BauNVO

Zulässig sind:
- Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Höhe baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse entsprechend den Entwürfen in der Planzeichnung des Bebauungsplans bestimmt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Für die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen gelten die durch Planentwurf festgesetzten Trauf- und Firsthöhen (TH FH) als Höchstmaß.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Bei landwirtschaftlichen Gebäuden ist maximal ein Vollgeschosse zulässig.

3. Bauweise

Die Bauweise wird durch Planentwurf festgesetzt.

4. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

5.1 Stellplätze sowie Carport- und Garagenzufahrten dürfen zusammen maximal 40 % der Vorgartenebene beanspruchen.

6. Leitungsrecht

Das Grundstück Flst-Nr. 542/5 ist in einer Breite von 2m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Verbandsgemeinde zu belasten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz

7.1 Private Grünfläche
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten dient als wohlbegrenzte Grünfläche.

7.2 Grünflächenfestsetzungen

Je angelegter 400 m² ist ein standortgerechter Laubbäum (Mindestmaß 1/4 16) nachzuweisen, gemäß: Pflanzliste. Die Bäume sind aber auch bei bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Umkehr- und Erweiterungsmaßnahmen hat die Planung spätestens im auf die Baugrubenarbeiten der Baugrubenanlage und ist dauerhaft zu erhalten.

7.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Nördlich an das Plangebiet anschließend auf der Flst-Nr. 531/3 ist eine Streuhecke anzulegen. Es sind insgesamt 42 Obstbaumstöckchen zu pflanzen.

8. Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im MD2 ist die Gebäudehöhe baulicher Anlagen bis auf Tore mit einem Schalldämm-Maß von mindestens R = 20 dB zu erhöhen, z.B. Sockelwände. Die Tore sind mit einem Schalldämm-Maß von mindestens R = 15 dB im eingebauten Zustand zu erhöhen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Aufbau Gestaltung der baulichen Anlagen
1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind:
- Satteldach mit einer Dachneigung von 25° - 40°
- Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25°

1.2 Dachaufbauten und Zwerchgebäl/ Nebengebäl

Dachaufbauten sind als geneigte Giebel, Schopfgiebel, Flachgiebel oder Rundgiebel zulässig. Die zulässige Dachneigung ist unabhängig von der des Hauptdaches. Auf einer Dachfläche dürfen nur Aufbauten vom gleichen Typ errichtet werden.

Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf max. 50 % je Dachfläche betragen, gemessen von Schrägprofil mit der Außenwand. Je Dachfläche ist ein Zwerchgebäl bis zu einer Breite von 1/3 der Dachneigung zulässig.



Definition Zwerchgebäl: Architektonisches Gestaltungselement, welches maximal 1,00 m außenwärtig aus der Fassade ragt und bis in die Dachfläche des Hauptdaches reicht.



Definition Nebengebäl: funktional erforderliche Erweiterung des Hauptgrundrisses, der im rechten Winkel aus der Hauptfassade ragt.



1.3 Farbe und Material der Dachendeckung

Zulässig sind Dachziegel/-steine in den Farbtönen rot bis rot-bräun.

2. Gestaltung der unüberbauten Flächen bebauter Grundstücke

2.1 Vorgärten, Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze, sind durch Zufahrten, Zäune, bauliche Anlagen und Lagerflächen maximal 40% versiegelt werden.

Die restliche Vorgartenfläche ist zu begrünen. Begrünung bedeutet, dass mindestens 70% dieser Flächen mit Pflanzen (Stauden, Sträucher, Bäume) belegt ist.

Als Versiegelung zählen neben Pflaster-, Rasen-, Asphalt- und wasserundurchlässigen Flächen auch separate „Kee- und Splittlagen“, sofern der sichtbare, flächig aufzutragende Steinanteil mehr als 70% der Bauteilfläche ausmacht.

2.2 Plätze für Erholungszwecke

Einfindungen aus Drahtgitter sind mit Heckengeländern oder Kletterpflanzen einzurichten. Die Verwendung von Stacheldraht wird ausgeschlossen.

Auf den von der Straßen- bzw. Gehweglinie abgewandten Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen für die Zäune mit einem Anteil der Öffnungen von mindestens 50 % der Zäunlänge oder Hecken aus einheimischen Gehölzen jeweils bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Bei Wohngebäuden dürfen zur Herstellung von Terrassen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden, so die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet gilt die abweichende offene Bauweise: Einzel- und Doppelhäuser sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze

Je Wohninheit sind mindestens zwei Stellplätze anzulegen.

HINWEISE

1. Vorschiffenachweise
Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschiffe (Gesäbe, Verdrünnungen und DIN-Vorschiffe) können bei der Verbandsentscheidung über Bergarbeiten eingesehen werden.

PFLANZLISTE

Die Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den folgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung!

Bäume und Sträucher sollten folgende Pflanzqualitäten haben:
Bäume I/II: Ordnung: Horststamm mit durchgehendem Leittrieb, Stü 16-18
Obstbaum: 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100

Ausführung:
Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß der DIN 10119 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzungen, Alle Neuanlagen sind züchtungsgemäß zu pflanzen.

Bäume in standortgerechten Sorten, zum Beispiel:
Acer campestre, Acer platanoides, Carpinus betulus, Malus, Prunus, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica

Ziersträucher:
Forsythia, Hamamelis, Ligustrum, Spirea, Taxus baccata

Schnitheckenpflanzen:
Berberis, Buchsbaum, Heidekraut, Ligustrum, Spirea, Taxus baccata

Freiwachsende Hecken:
Aster campestris, Carpinus betulus, Cornus alba, Cornus mas, Cornus sanguinea, Cotinus obovata, Eucalyptus europaeus, Lonicera xylosteum, Prunus spinosa, Rosa canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana

Sortenliste für Streuhecken:
Apfel, Bohhdorn, Kirschen, Schlehdorn, Stachelbeere, Weißdorn

Anwesenadresse

Birnen, Gellerts Buttermilch, Weidenbühlstraße

Neben den oben genannten sollte bevorzugt traditionelle, lokale einheimische Sorten gepflanzt werden. Bei der Auswahl der Sorten ist darauf zu achten, dass es sich insgesamt betrieblen können. Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken. Genauer Informationen bitte im Pflanzenhandbuch oder in Baumkatalogen erfragen.

Verfahrensdaten

- 1. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gleiszellen-Gleishorbach hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Überarbeitung und 1. Änderung dieses Bebauungsplans in veränderten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19.05.2010 ordentlich bekanntgemacht.
2. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 12.05.2009 beschlossen.
3. Der Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2010 parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes beteiligt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
4. In seiner Gemeinderatsitzung am 25.03.2019 beschloss der Gemeinderat die Wiederaufnahme des Verfahrens.
5. Die 1. erneute öffentliche Auslegung (§ 4 Abs. 3 BauGB) des Bebauungsplans wurde am 14.05.2019 beschlossen.
6. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gleiszellen-Gleishorbach hat diesen Bebauungsplan am 13.08.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB mit den technischen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

7. Hiermit wird der Bebauungsplan ausgefertigt. Gleiszellen-Gleishorbach, 22.08.19

Klaus Peter Oeller, Ortsbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB am 04.09.19 ordentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Project information box containing title 'Bebauungsplan "Weißbröckel, 1. Änderung"', date '02.08.2019', and contact details for 'B PLAN' and 'stratconcept'.