

# Baugebiet "GERSTENBREITEN" in Lehre

## PLANZEICHENERKLÄRUNG (BauNVO 90, PlanzV 90)

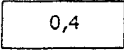
Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete, s. textliche Festsetzung Ziff. 1, 2

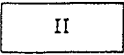
Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



0,4

Grundflächenzahl

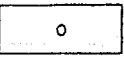


II

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze

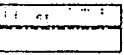
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



0

offene Bauweise

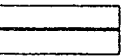


Baugrenze

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



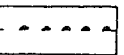
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Land- und Forstwirtschaftlicher Weg



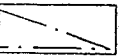
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Sichtdreieck, s. textliche Festsetzung Ziff. 3

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Versorgungsfläche Abfall, Standort Recyclingcontainer

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Parkanlage

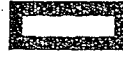


Spielplatz



Öffentliche Grünfläche

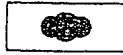
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung Ziff. 4



Bäume erhalten, s. textliche Festsetzung Ziff. 5



Sonstige Bepflanzungen erhalten, s. textliche Festsetzung Ziff. 5

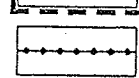
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Gerstenbreiten"



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Kleingärten"



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens 'OFFEG' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe). Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlagen dies erfordern.
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
- Im Bereich von Sichtdreiecken und -flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB sind unzulässig:
  - Stellplätze und Garagen
  - Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkronen. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.
- Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB durchzuführen:
  - Es ist eine extensiv gepflegte Wildwiese zu entwickeln. Die Wiese ist maximal zweimal jährlich zu mähen vor dem 1. Juli eines Jahres. Je 100 m<sup>2</sup> ist ein baumartiges Gehölz der Artenliste A oder C (je nach Standortvoraussetzungen) zu setzen. Die Gehölze sind in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu setzen und mit strauchartigen Gehölzen der Artenliste B zu unterpflanzen. Dabei ist je 30 m<sup>2</sup> ein Strauch zu setzen. Erforderliche Entwässerungsleitungen dürfen in einer max. 3,5 m breiten Trasse geführt werden. Die Trasse ist von Gehölzen freizuhalten.
  - Die unter a) genannten Maßnahmen stellen im Umfang von 1,5 ha Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 1a (3) und § 9 (1a) BauGB für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) und die Erschließungsanlagen dar. Die verbleibenden Flächen können anderen Eingriffen zugeordnet werden.
- Der vorhandene natürliche Gehölzbestand ist gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zu erhalten, zu unterhalten und im Falle des Absterbens durch gleichartigen zu ersetzen.

## HINWEIS:

Zu widerhandlungen gegen die Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b gem. textlicher Festsetzungen Ziffer 2 - 4 können gem. § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

## Artenliste A

Bruchweide, Grauerle, Salweide, Schwarzerle, Schwarzpappel, Silberweide

## Artenliste B

Faulbaum, Blutroter Hartriegel, Holunder, Liguster, Puglerstrauch, Schlehe, Schneeball, Stechpalme, Traubeneiche, Weißdorn

## Artenliste C

Buche, Eiche, Gemeine Esche, Feldahorn, Hainbuche, Spitzahorn, Winterlinde, Feldulme