

# Planzeichnungen und Planzeichnung M 1:1000

gem. §9 BauGB i.V.m. BauNVO und BbgBO

## I. Planrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen wird festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO

- (1) Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4 Absatz 2 BauNVO. Das sind:
  - 1. Wohngebäude,
  - 2. die die Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Spielwärschalen sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (2) Gem. §1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die Ausnahme nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.
- (3) Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 bis 4 sind ausnahmsweise zulässig. Das sind:
  - 1. Betriebe des Bahnbetriebswesens,
  - 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - 3. Anlagen für Veranstaltung,
  - 4. Gartenbaubetriebe

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 BauGB, BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- (1) Für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wird festgesetzt:
  - Teilfläche WA 1: Grundflächenzahl GRZ 0,25
  - Teilfläche WA 2: Grundflächenzahl GRZ 0,3

(2) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte GRZ folgt überschritten werden darf:

- die in den Teilflächen WA1 festgesetzte GRZ 0,25 um 50% bis zu GRZ 0,375

- die in der Teilfläche WA2 festgesetzte GRZ 0,3 um 70% bis zu GRZ 0,51

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die gemäß Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes wie folgt als Höchstmaß festgesetzt:

Teilfläche WA 1: III Vollgeschosse

Teilfläche WA 2: III Vollgeschosse

2.3 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, BauNVO)

Für das in der Planzeichnung festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird eine Bauweise gemäß §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen WA 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der in der Planzeichnung festgesetzten Teilfläche WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. Mindestgrundstückgröße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, BauNVO)

Es wird eine Mindestgrundstückgröße für Baugrundstücke von 700 m<sup>2</sup> festgesetzt.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung unterirdischer Größe zugelassen werden, wenn sie höchstens ein Drittel der Geschosshöhe des Wohngebäudes einnimmt.

6. Verankerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Anlagen für die Verankerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Inhalt der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Verankerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) sind nur Mulden und Rigidolen für die Verankerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig. Mulden sind mit geschlossener Vegetationsdecke gemäß den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zu realisieren auszuführen.

6.2 Verankerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser des allgemeinen Wohngebietes

Das auf den bebauten Grundflächen im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser, welches auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, nicht anders versickert oder rückgehalten werden kann, ist in die auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte Fläche für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) oder in die an dem jeweiligen Baugrundstück angrenzende private Grünfläche, zugleich Fläche für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser, einzulassen. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB) erfolgt in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

7. Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche Parkanlage und Kinderspielfeld

Inhalt der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Parkanlage und Kinderspielfeld sind folgende Nutzungen zulässig:

- Kinderspielfeld
- Parkwege
- Parkbänke, Abfallbehälter, Fitness- und Sportgeräte für die öffentliche Nutzung

Die Verankerung innerhalb der öffentlichen Grünfläche Parkanlage darf insgesamt 10% der Gesamtfläche nicht übersteigen.

7.2 Öffentliche und private Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

Inhalt der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche für naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung ist die Herstellung von begrünten Mulden und Rigidolen zur Retention und Verankerung von Niederschlagswasser der Straßenverkehrsflächen und Bebauungsflächen im Plangebiet zulässig.

7.3 Öffentliche Grünfläche Uferschutz Graben

Inhalt der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche Uferschutz Graben ist die Errichtung bauglicher Anlagen unzulässig. Das Befahren und Mähen der Uferschutzstreifen zum Zweck der Pflege der angrenzenden Gräben durch den Wasser- und Bodenverband ist zulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20. und 25 a BauGB, i. V. m. §1 Abs. 3 BauBodV)

8.1 CEF-Maßnahmen Artenschutz Höhlen- und räuberbürtiger Vögelarten

Vor Beseitigung von Bäumen und Durchgrüben von Flächen sind baugliche Anlagen im Plangebiet sind im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 01. März folgende Errebnisstätten fachgerecht herzustellen:

Anzahl der betroffenen Ersatz: Anzahl und Kastentyp

Nistkasten / Artname

1x Bucheloch

1x Baumleise

1x Faldfederling

3x Hausrotschwanz

2x Heuspeering

2x Kohlmeise

3 Stück Halbhöhlnler/Erstkasten

3 Stück Höhlenler/Erstkasten (Flughohl Durchmesser 0,26m)

3 Stück Höhlenler/Erstkasten (Flughohl Durchmesser 32mm)

3 Stück Halbhöhlnler/Erstkasten

2 Stück Korbhölner/Erstkasten (3 Höhlen) (Flughohl Durchm. 32mm)

6 Stück Höhlenler/Erstkasten (Flughohl Durchmesser 32mm)

Die Hinweise zum Artenschutz gemäß III sind zu beachten.

8.2 Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes, Ausgleichsmaßnahmen für geplante Eingriffe in den Gehölzbestand

8.2.1 Nachrichtliche Übernahme der Baumzuschätzung

Der Ausgleich von Eingriffen in den Gehölzbestand erfolgt gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Gemeinde Oberkrämer (Baumzuschätzung) in der jeweils gültigen Fassung, die gemäß §9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen wird.

8.2.2 Erhalt und Entwicklung von Baumstellen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Inhalt der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind Baumstellen zu erhalten und zu entwickeln, bei deren Abstand der Baum unannehmer maximal ein beträgt. Die hier vorzuziehenden Flächen zum Anpflanzen sind:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern

- Flächen zum Anpflanzen von Stauden

- Flächen zum Anpflanzen von Gräsern

- Flächen zum Anpflanzen von Wildkräutern

- Flächen zum Anpflanzen von Wildblumen

- Flächen zum Anpflanzen von Wildrosen

- Flächen zum Anpflanzen von Wildhortensien

- Flächen zum Anpflanzen von Wildgeranie

- Flächen zum Anpflanzen von Wildfenchel

- Flächen zum Anpflanzen von Wildknoblauch

- Flächen zum Anpflanzen von Wildschafgarbe

- Flächen zum Anpflanzen von Wildmelisse

- Flächen zum Anpflanzen von Wildthymian

- Flächen zum Anpflanzen von Wildlavendel

- Flächen zum Anpflanzen von Wildsalbei

- Flächen zum Anpflanzen von Wildorigan

- Flächen zum Anpflanzen von Wildrose

- Flächen zum Anpflanzen von Wildhortensie

- Flächen zum Anpflanzen von Wildknoblauch

- Flächen zum Anpflanzen von Wildschafgarbe

- Flächen zum Anpflanzen von Wildmelisse

- Flächen zum Anpflanzen von Wildthymian

- Flächen zum Anpflanzen von Wildlavendel

- Flächen zum Anpflanzen von Wildsalbei

- Flächen zum Anpflanzen von Wildorigan

- Flächen zum Anpflanzen von Wildrose

- Flächen zum Anpflanzen von Wildhortensie

- Flächen zum Anpflanzen von Wildknoblauch

## Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

WA1 WA2 Bezeichnung der Teilflächen des allgemeinen Wohngebietes

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)

Bauweise, Bauweisen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze (§23 Abs. 3 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone beispielhaft (Rechtsgrundlagen s.o.)

Zahl der Vollgeschosse

Art der baulichen Nutzung

Bauweise

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

öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für die Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser (§9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB)

Darstellung als Randsignatur in überlagerter Darstellung

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Rückhaltung und Verankerung von Niederschlagswasser

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen: Elektrizität

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Kinderspielfeld

naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

Uferschutz Graben

private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

naturnahe Niederschlagsretention und -entwässerung

(begrünte Mulden, Rigidolen)

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen (Gräben)

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

sonstige Planzeichen

Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, hier: mindestens 700m<sup>2</sup>

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (z.B. §1 Abs. 4 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung I Nr. 9.

Hinweisliche Darstellung

Umgrenzung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Wasser außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans

Bemaßung Maßgabe in Meter

Wendepfad Radius 8m gemäß RAS!

Darstellungen der Grundplage

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksummer

vorhandenes Gebäude / bauliche Anlage

vorhandene Flächenversiegelung Beton / Asphalt

vorhandenes Gewässer

vorhandene Zünlung

vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)

vorh. Kanaleckel mit Angabe Deckhöhe

vorh. Böschung / vorh. Mauer

vorh. Geländeöhe in m über NHN im DHHN 2016

Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

extensiv genutzte Wiese und Streuobst

Kopphofer Feldgraben

Kopphofer

Tränkegraben

Schäferweg

Elsgraben

Planstraße A

Planstraße B

Planstraße C

Planstraße D

Planstraße E

Planstraße F

Planstraße G

Planstraße H

Planstraße I

Planstraße J

Planstraße K

Planstraße L

Planstraße M

Planstraße N

Planstraße O

Planstraße P

Planstraße Q

Planstraße R

Planstraße S

Planstraße T

Planstraße U

Planstraße V

Planstraße W

Planstraße X

Planstraße Y

Planstraße Z

Planstraße AA

Planstraße AB

Planstraße AC

Planstraße AD

Planstraße AE

Planstraße AF

Planstraße AG

Planstraße AH

Planstraße AI

Planstraße AJ

Planstraße AK

Planstraße AL

Planstraße AM

Planstraße AN

Planstraße AO

Planstraße AP

Planstraße AQ

Planstraße AR

Planstraße AS

Planstraße AT

Planstraße AU

Planstraße AV

Planstraße AW

Planstraße AX

Planstraße AY

Planstraße AZ

Planstraße BA

Planstraße BB

Planstraße BC

Planstraße BD

Planstraße BE

Planstraße BF

Planstraße BG

Planstraße BH

Planstraße BI

Planstraße BJ

Planstraße BK

Planstraße BL

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

sonstige Planzeichen

Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, hier: mindestens 700m<sup>2</sup>

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes (z.B. §1 Abs. 4 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) gemäß textlicher Festsetzung I Nr. 9.

Hinweisliche Darstellung

Umgrenzung von Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Wasser außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans

Bemaßung Maßgabe in Meter

Wendepfad Radius 8m gemäß RAS!

Darstellungen der Grundplage

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksummer

vorhandenes Gebäude / bauliche Anlage

vorhandene Flächenversiegelung Beton / Asphalt

vorhandenes Gewässer

vorhandene Zünlung

vorhandener Baum (mit Angabe Stammumfang / Kronendurchmesser)

vorh. Kanaleckel mit Angabe Deckhöhe

vorh. Böschung / vorh. Mauer

vorh. Geländeöhe in m über NHN im DHHN 2016

Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft

extensiv genutzte Wiese und Streuobst