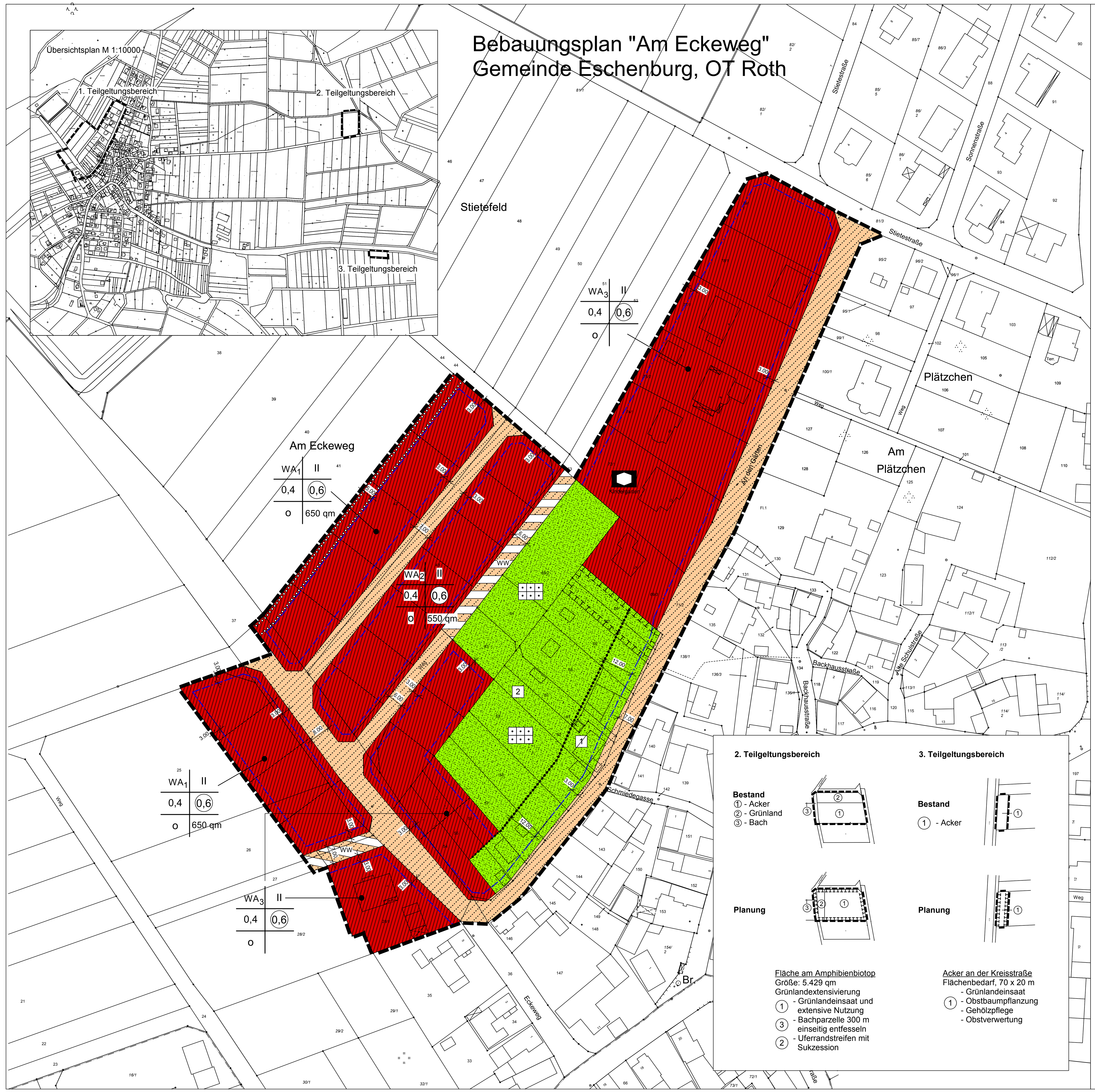

1. Planzeichen

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 1,4 und 10 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

Kindergarten

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO

o offene Bauweise

Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche

WW — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
WW = Wirtschaftsweg

1.6 Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, Nr. 25a und 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen 13.2.1)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und und Entwicklung von Natur und Landschaft

1.8 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Katasteramtliche Darstellungen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Fl. 4 — Flurstücksnummer

125/2 — Flurnummer

1 — Vorhandene Bebauung

2.0 Textliche Festsetzungen

2.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird das Höchstmaß der Wohnbaugrundstücke festgelegt: WA 1: 650 qm; WA 2: 550 qm.

2.2 Gemäß § 9 (1) i.V. § 16 (3) BauNVO wird die max. Traufhöhe auf 6,50 m festgelegt. Die Traufhöhe wird talseitig gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an die Außenwand, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche

Die Firsthöhe wird festgesetzt auf mindestens 2,50 m und höchstens 4,50 m. Die Firsthöhe ist dabei definiert als die Höhe der Firstlinie, gemessen vom Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.

2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a sind in der mit Planzeichen 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten Fläche WA 1 am nordwestlichen Rand mindestens drei heimische Laubbäume je Grundstück zu pflanzen.

2.4 Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB ist eine Bodenversiegelung außerhalb von Gebäuden auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren (§ 1a Abs. 1 BauGB). Dabei ist eine wasserdurchlässige Bauweise anzuwenden (Schotterrassen, Kies-/Splittdecken, Rasengittersteine, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder Splittfugenpflaster).
Es ist auch auf die Durchlässigkeit des Unterbaues zu achten.

2.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind mindestens 80% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Zier- und/oder Nutzgarten anzulegen. Davon ist ein Flächenanteil von mindestens 40% mit einheimischen und standortgemäßen Bäumen, Obstbäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.

2.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind entlang der südost/nordwest verlaufenden Erschließungsstraße (Verlängerung Eckeweg) 7 großkronige Laubbäume und Pflanzen. Die Gesamtzahl ist bindend, die Anordnung erfolgt nach den örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Straßenplanung. Es ist eine ausreichend große (mind. 4 qm) offene Baumscheibe zu belassen, die vor Verdichtung durch Fahrzeuge zu schützen ist.

2.7 Gemäß § 9 (1) sind in der mit [1] bezeichneten Teilfläche der Fläche für Dauerkleingärten Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen im Sinne des § 9 (1) 4 BauGB bis zu einer Größe von 50 qm je Grundstück zulässig.

2.8 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 sind in der mit [2] bezeichneten Teilfläche der Fläche für Dauerkleingärten Gartenhäuser bzw. Nebengebäude bis zu einer Größe von 30 cbm je Grundstück zulässig.

2.9 Alle Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) sowie der Grünordnung sind gemäß der Empfehlungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Eschenburg zu erstellen. Dies gilt auch für die Auswahl von standortgemäßen und einheimischen Gehölzen aus folgender Pflanzliste:

Deutsche Pflanzenname	Wissenschaftlicher Pflanzenname	Auen-bereiche	Mittlere Böden Freiflächengestaltung	Feldgehölze Hecke
Bäume				
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	x	x	x
Bergulme	Ulmus glabra		x	
Bruchweide	Salix fragilis	x		
Eberesche	Sorbus aucuparia	x	x	x
Esche	Fraxinus excelsior	x	x	
Flatterulme	Ulmus laevis	x		
Hainbuche	Carpinus betulus	x	x	x
Rotbuche	Fagus sylvatica		x	
Roterle	Alnus glutinosa	x		
Salweide	Salix caprea	x		x
Sandbirke	Betula pendula		x	x
Stieleiche	Quercus robus	x		
Traubeneiche	Quercus petraea		x	x
Vogelkirsche	Prunus avium	x	x	x
Wildapfel	Malus sylvestris	x	x	x
Winterlinde	Tilia cordata		x	
Zitterpappel	Poplis tremula			x
Sträucher				
Eingriffliger Weißdorn	Crateagus monogyna	x	x	x
Faulbaum	Rhamnus frangula			x
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	x		
Grauweide	Salix cinera	x		
Hasel	Corylus avellana	x	x	x
Hartriegel	Cornus sanguinea	x	x	x
Hundrose	Rosa canina	x	x	x
Korbweide	Salix viminaliss	x		
Mandelweide	Salix triandra	x		
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	x	x	
Purpurweide	Salix purpura	x		
Schlehe	Prunus spinosa	x	x	x
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	x	x	x
Traubenholunder	Sambucus racemosa	x		
Zweigriffliger Weißdorn	Crateagus oxyacantha	x	x	x

2.10 Gemäß § 9 (1a) BauGB erfolgt zur Sicherstellung einer zeitnahen Kompensation folgende Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffen gem. § 9 (1a) BauGB:

Eingriff	Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahme
Erschließungsmaßnahmen	Teilgeltungsbereich 3
Wohnbebauung	Teilgeltungsbereich 2 und Maßnahmen nach 2.3 bis 2.6 dieser textlichen Festsetzungen

Die Umsetzung und Kostenerstattung regeln die §§ 135a ff BauGB.

Zusätzliche Pflegefestsetzungen auf den Ausgleichsflächen

Extensive Grünlandnutzung
Zweimalige Mahd bzw. Beweidung pro Jahr
- Erster Schnitt nicht vor dem 24.6. eines Jahres
- Zum Schutz von Wiesenbrütern: Bereiche mit Wiesenbrütern sind bis zum 15.7. eines Jahres von der Mahd auszunehmen, keine Pflegemaßnahmen (z.B. Abschleppen) zwischen dem 25.3. und dem 24.6. eines Jahres, keine Beweidung von Mitte März bis 15.7. eines Jahres
- Keine Beweidung zwischen dem 1.11. und 30.4. eines Jahres
- Mahdgut von der Fläche entfernen
- Keine organische/mineralische Düngung oder Kalkung
- Keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln
- Keine Veränderung der Bodenoberfläche (z.B. Auffüllen, Planieren), kein Umbruch, keine Nachsaat, keine Drainage
- Nassstellen sind von der Beweidung auszunehmen
- Keine Zufütterung von Weidetieren

Zur Einschätzung des Vorkommens von Wiesenbrütern sind Ornithologen mit entsprechender Ortskenntnis hinzuzuziehen.
Bei Vorkommen von Tagfaltern der Gattung Maculinea (Bläulinge) ist ein spezielles Artenschutzkonzept und eine modifizierte Grünlandnutzung nötig. Auch zur Klärung dieser Frage sind die örtlichen Naturschutzverbände zu befragen.

Streuobstwiese
Pflanzung von lokal bewährten Sorten (Hochstämme) von Apfel, Birne, Zwetschge oder Kirsche
- Pflanzabstand 10 m x 10 m (ein Baum/100 m²), zweireihig, versetzt
- Verwendung von z.B. Heistern
- Ausführen der nötigen Pflegeschnitte (Folgepflege)

2.11 Gemäß § 9 (1) Nr. 26 BauGB sind notwendige Böschungen des Straßenkörpers oder Abgrabungen für den Straßenkörper auf den angrenzenden Baugrundstücken bis zu folgenden Höchstmaßen ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden:
Länge: entlang der gesamten Grundstücksgrenze zur Straße hin.
Breite: gemessen von der Begrenzung der öffetnlichen Verkehrsfläche aus 3,50 m.
Neigung: angegeben als Verhältnis Höhe zu Breite: 1:1,5.
Die im Rahmen des Straßenbaues notwendigen Fundamente der Straßenbegrenzungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken ohne Forderung einer Gegenleistung zu dulden.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (integrierte Orts- und Gestaltungssatzung) gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 81 HBO

3.1 Dachgestaltung

3.1.1 Farbe der Dachmaterialien
Dächer sind mit Materialien in ortsüblichen Farbtönen, die sich in das Dorfbild integrieren, zu decken.

3.2 Regenwasserableitung
Das anfallende Regenwasser der Dachflächen soll über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (Brauchwassernutzung) mit einem Volumen von mind. 25 l/qm überbauter Fläche auf dem jeweiligen Grundstück abgeleitet werden. Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder einer anderen Nutzung zuzuführen.

Bearbeitung:

Düringer und Partner
Architekten Stadtplaner
Meisenweg 2
35683 Dillenburg

Telefon 02771-8709-0
Telefax 02771-8709-99
E-mail dueringer-partner@t-online.de
Internet www. dueringerundpartner.de

	Bearbeitungsdaten:		
e	2. + 3. Teilgeltungsbereich eingefügt, Änderungen Textliche Festsetzungen	C.M.	17.06.04
d	Erweiterung Planbereich	C.M.	18.04.04
c	Ergänzung Textliche Festsetzungen u. Planzeichen	C.M.	10.02.04
b	Ergänzung Textliche Festsetzungen	C.M.	Jan. 04
a	Entwurf	C.M.	Nov. 03
index		gez.	datum

Bebauungsplan "Am Eckeweg", Gemeinde Eschenburg

M 1:1000

Verfahren:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am .... gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .... in ....

Eschenburg, den.............

2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
Der Beschluss zur Änderung des Planbereichs wurde durch die Gemeindevertretung am .... gefasst.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am .... in ....

Eschenburg, den ......

3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB:
Der Planentwurf einschließlich Begründung wurde in der Verwaltung in der Zeit vom .... bis .... einschl. zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am .... in ....

Eschenburg, den.............

4. Beteiligungsverfahren gem. § 4 (1) BauGB:
Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom .... bis .... eingeholt.

Eschenburg, den ....

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
Der Planentwurf wurde am .... als Satzung beschlossen.

Siegel der Gemeinde Eschenburg

Eschenburg...........

6. Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB:
Der Satzungsbeschluss wurde am............. ortsüblich bekanntgemacht.
Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Siegel der Gemeinde Eschenburg

Eschenburg, den..............