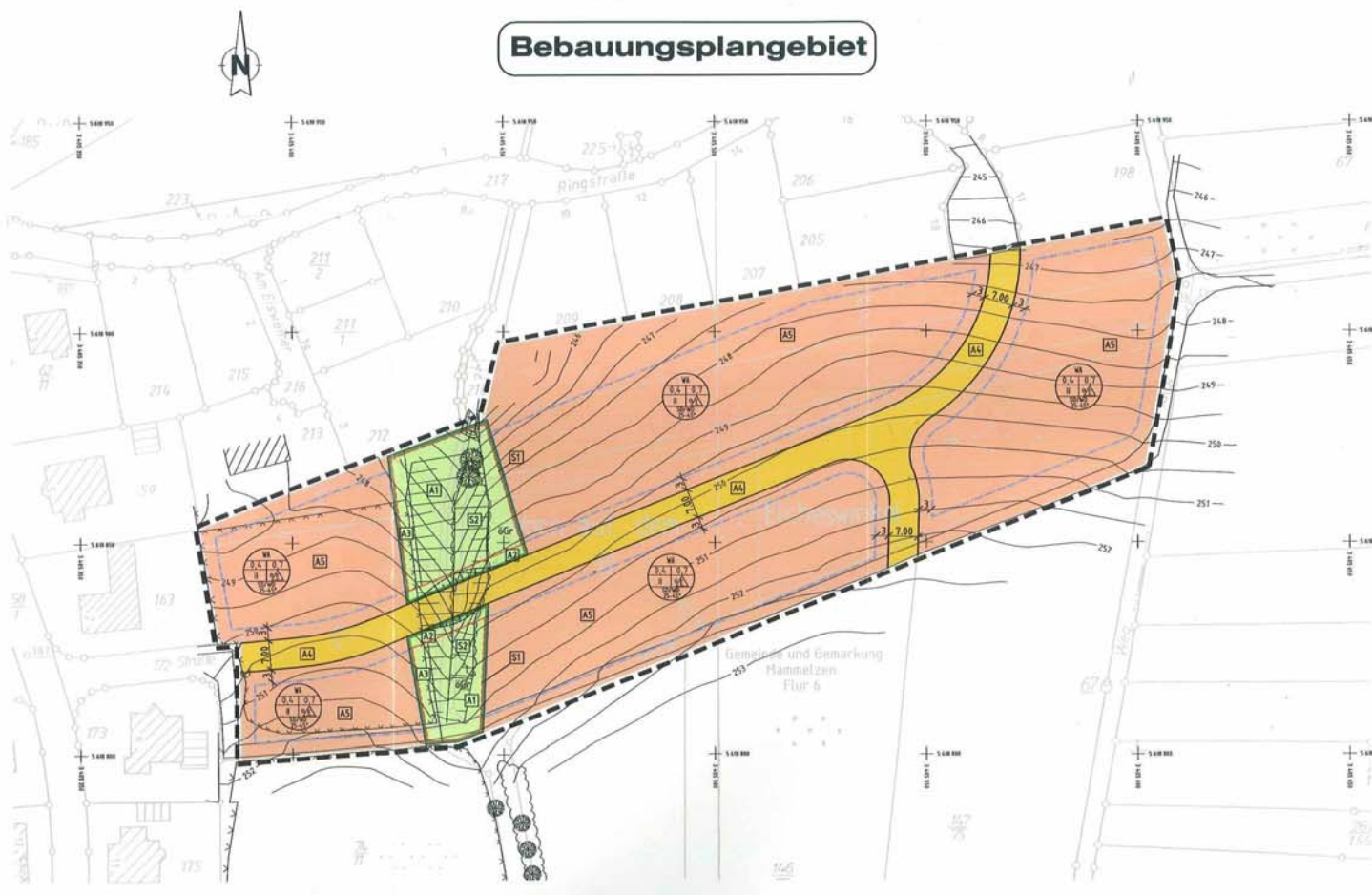


Bebauungsplangebiet



Bebauungsplan Nr.6 "Elcheswinkel II" OG Mammelzen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Vddg. mit §4 BauNVO)**
Allgemeine Wohngebiete (gem. §4 BauNVO)
 - Die gemäß §4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:
 - Wohngebiete,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften, sowie nicht ständige Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.
 - Die gem. §4 Abs.3 Nr.1 BauNVO beschriebene Nutzungsart:
 - Betriebe des Beherbergungswesens ist nachweise Zulässig.
 - Die gem. §4 Abs.3 Nr.2-3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:
 - sonstige, nicht ständige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen der Verwaltung,
 - Gartensiedlungsfläche,
 - Tankstellen sind gem. §1 Abs.4 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §88-90 BauNVO für das Plangebiet auf max. 0,4 Vollgeschoss mit einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 festgesetzt.
 - Die maximal zulässige Fläche der Gebäude bezogen auf die Höhenlage der nächstgelegenen Grundflächenzahl im Gebäudeturm der straßenbegleitenden Gebäudezone ist §86 nicht überlegen.
 - Für die zulässige Bebauung, bezogen auf die Grundflächenzahl, ist ein Seitenstreifen über dem oberhalb liegenden Straßenniveau (Straßenniveau) von max. 4,5m zulässig.
 - Bei der Ausführung von zwei Vollgeschossen in aufsteigendem Mauerwerk ist die Errichtung eines Dreiecks oberhalb der Seite des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Bei einem Vollgeschoss im aufsteigenden Mauerwerk ist ein Dreieck zulässig.
- Bauweise und Baugrenze (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgelegt.
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze ——— festgelegt, ist die in Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 10% der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur max. eine Teilfläche von 10 m x 10 m bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 10% entsprechen sie der zugewiesenen Fläche.
 - Garagen sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig.

B. Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsgrenzen Bebauungsplan Nr.6 "Elcheswinkel II"

A. Maßnahmen im B-Planbereich

- Sicherungsmaßnahmen (gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB)**
- S1** Sicherung gegen baubedingte Beeinträchtigungen, Befahrung und Verletzung der Gehäute.
 - S2** Erhalt der Baumreihe.
- Ausgleichsmaßnahmen (gem. §9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)**
- A1** Aufwertung der Alltagskultur und der Saumstrukturen entlang der Hecke durch die jährliche Mahd, der erste Schnitt hat nach dem 1.8. zu erfolgen, das Mahdgut ist zu entfernen, eine Düngung ist nicht zulässig.
 - A2** Begrünung der Straßeneinbautung durch Einsatz mit geeigneter Baumauswahl, weiteres Management von A1.
 - A3** Entlang des westlichen Saumstreifens ist eine Hecke aus freiwachsenden Sträuchern anzulegen. Pro m² ist eine Pflanzung der Sortierung 'Zw. 48-68, o.B.' zu pflanzen. Folgende Arten sind zu gleichen Anteilen zu verwenden: *Cornus sanguinea* (Hortensie), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Hagebutte), *Waldreihm*, *Prunus spinosa* (Stachel), *Rosa canina* (Hundsrose).

Verkehrs- und Bauflächen

- AA** Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und in einem Misch-Regen-System über die betonierte Bödenzone zu versickern oder leitungsgebunden zur Spartenkassette und darüber dem Vorfluter gebaustet zuzuführen.
- AS** Auf den Baugrundflächen werden die folgenden Festsetzungen getroffen:
 - Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen über die betonierte Bödenzone, oder leitungsgebundene Führung zur Spartenkassette und darüber gebaustete Zuführung zum Vorfluter.
 - Anpflanzung von mindestens einem regionaltypischen Obstbaumbaum oder größeren heimischen Laubbäumen > 100 m² angelegter Grundstücksfläche, mindestens 1 Baum ist zwischen der Straße und der Verkopplung der Hausfront zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücken sollen insbesondere für die heimische Fauna geeignete, standortgerechte, mehrstehende Laubbäume gepflanzt werden.

B. Maßnahmen außerhalb des B-Planbereichs

- Ausgleichsmaßnahmen (gem. §9 Abs.1a BauGB)**
- E1** Das Grünland ist durch 2x jährliche Mahd mit Mähgutstreu nach den Vorgaben des FUL-Programms zu pflegen.
 - E2** Entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftsweges ist eine Allee aus Obstbäumen anzulegen, insgesamt sind 7 Bäume zu pflanzen (5 Apfel, 1 Kirsche, 1 Birne), Sortierung und Größe v. Anlage 1 des LRP.
 - E3** Entlang des Grabens ist im ungenutzten Hochwasserschutz dem Aufkommen von Herkules gegenwärtig Wasserbindend zu verhindern, die bereits vorhandenen Exemplare sind nachweislich einschleichen des Wasserstands zu entfernen.

C. Zuordnungs festsetzungen gem. §9 Abs.1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Begrünung der öffentlichen Grünflächen werden in Sinne der §§104 und §105 BauGB den von den Verordnungen Verordnungen zu §12, 205 und den Wohnflächen zu §1, 112 zugeordnet.

Hinweis
 Eine zufällig vorhandene archaische Funde wie Mauern, Erdverfahrungen, Knochen- und Steinreste, Gefälle oder Schichten, Mäuren und Baumgegenstände sind im Falle der §§104 und §105 BauGB den von den Verordnungen Verordnungen zu §12, 205 und den Wohnflächen zu §1, 112 zugeordnet.

D. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gem. §88 LBauO

- Gestaltung der Dächer**
 - Im gesamten Plangebiet wird für Wohnhäuser eine Flachdachbauweise ausgeschrieben.
 - Für die Wohnhäuser sind Sattel- bzw. Walddächer mit einer Dachneigung von 25-45 Grad festgeschrieben für Nebengebäude und Garagen und auch Flachdächer zulässig.
 - Die Länge von Dachbänken darf 1/3 der Gesamtlänge einer Gebäudebreite nicht überschreiten.
 - Die Dachneigungen der baulichen Anlagen sind mit Pfannen, Kacheln und Natursteinen, Metall sowie Glas, Stein und Schiefermaterialien vorzunehmen.
 - Für die Dachflächen sind nur asphaltbetonene oder Asphaltgrün-/Juwel Ziegel bzw. Betonkiessteine oder Natursteinen zulässig.
 - (BauL Fachkarte 1-1003 bis 1005, 1007 bis 1010, 1012 bis 1020)

Hinweise
 Die Fläche und leicht geneigte Dächer können externer begrünt werden.
 Anfallendes nicht verschuldetes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten bzw. wiederverwendet werden.
 Zur Vermeidung unzulässiger Versickerungen sind zur Bodenbefestigung wasserundurchlässige Materialien wie Schuttgereste, Baumstämme, wasserundurchlässige Pflaster, wasserundurchlässige Böden etc. eingesetzt werden.

E. Planzeichen nach Planzeichenverordnung von 1990

1. Allgemeine Grundzüge
 Flächenmaß der Nutzungszone

Grundflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,4	1
0,4	0,2	1

- Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §1-15 BauNVO)**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - W200** Beschränkung der Zahl der Wohnungen bei Einzelhausbebauung

- Maß der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §16 BauNVO)**
 - 0,4** Grundflächenzahl (GFZ)
 - 0,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - 1** Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenze (gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 und §23 BauNVO)**
 - offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Einzelhausbebauung zulässig

- Verkehrsflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 - Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Grünflächen (gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - Gr** öffentliche Grünflächen

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

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. §9 Abs.1 BauGB)
 - Aufschüttung

- Bestand im Rahmen der Tachymeteraufnahme erfaßter Bestand durch BRENDENBACH INGENIEURE Aufnahmezeitraum: August 2001**

	Garten-/Grünland		Grundstücknummer
	bestehende Grundstücksgrößen		Identifizieren mit Gebäudenummer
	Gebäude außerhalb des Bebauungsplangebietes		Bildung
	Laubbäume		Zaun
	Hecke/Wallrand		

Bereich	Standort	Gepr. Nr.	Gepr. Nr.	Erörterungen	Notiz
 BRENDENBACH INGENIEURE GmbH Ingenieurbüro im Bogen 51337 HIRSSEN, FRANKENTHAL 16 TELEFON 02212 / 9307-0 FAX 02212 / 9307-80 e-Mail: BRENDENBACH_INGENIEURE@t-online.de					
Auftraggeber: Ortsgemeinde Mammelzen					
Bauvorhaben: "Bebauungsplan Nr.6 "Elcheswinkel II"					
Darstellung: Bebauungsplan					
Blatt: 05/0846 Maßstab: 1:1000 Bearbeiter: M. Stinner Gepr. Nr.: GR Aufg. Nr.: 19307-80 Datum: 16. September 2013 Plan-Nr./Blatt: Lp B.4					