

BESBAUUNGSPLAN DER UG SOMMERLOCH FÜR DAS IG MINIER DEN ZEHN MORGEN FLUR 2



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung:

„Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt und entsprechend der Festsetzung der Planerkunde erfolgt eine Zuordnung:

MI-G: Zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

2. soziale Gewerbebetriebe

3. Ausstellungsräume sowie für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmeweise zulässig sind

1. Wohngebäude

unzulässig sind

Tankstellen, Verungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO

MI-W: Zulässig sind

1. Geschäftsbauten und Bürogebäude

2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften

3. Ausstellungsräume sowie für kirchliche, kulturelle,

soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmeweise zulässig sind

1. soziale Gewerbebetriebe

2. Ausstellungsräume

unzulässig sind

Tankstellen, Verungsstätten im Sinne des § 4a(3) Nr. 2 BauNVO

Entspricht § 110 BauNVO in allen Teilen des Plangebietes bestehende landwirtschaftliche Betriebe auch weiterhin zulässig.

Zulässig sind die Betriebe, die die bestehenden Emissionswerte oder die Grenzwerte der antizipierten Sachverhalte nicht überschreiten. DIN 18.005 „Schallschutz in Siedlungen“ nicht berücksichtigt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung:

„MI-W“ und „MI“ (MI-G und MI-W)

2.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Abgrenzung der Planerkunde festgesetzt:

MI-G: 0,5 bzw. 0,6; MI-W: 0,4

2.2 Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird für alle Teile des Plangebietes festgesetzt: Z = II (zwei)

2.3 Als maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Raummaßzahl (RMZ) wird festgesetzt:

MI-G: RMZ 3,0 bzw. GFZ 0,6; MI-W: GFZ 0,4

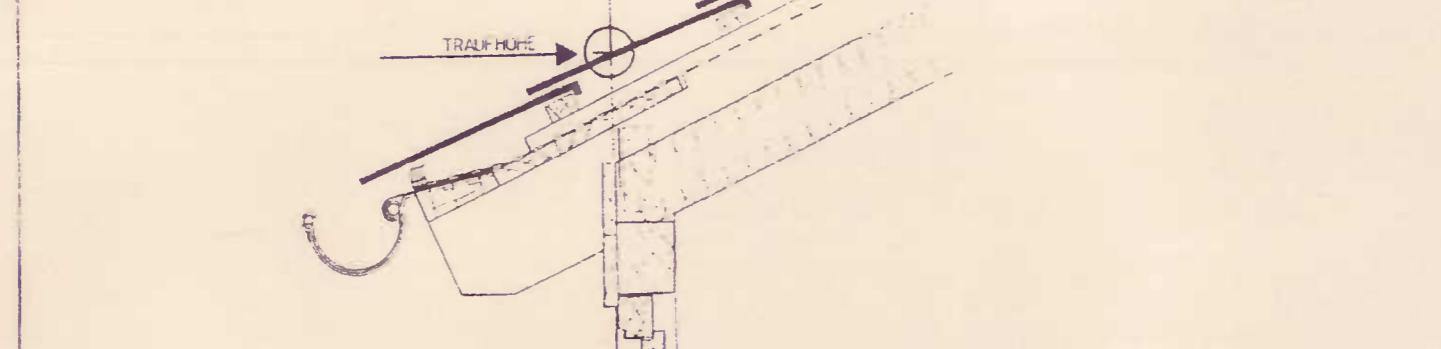
2.4 Als maximal zulässige Überdeckung der GRZ wird festgesetzt:

Max. 40% bzw. 35% v.H.

2.5 Die maximale Höhe der Bauteile kann abweichen und wird durch die bestehende zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe begrenzt.

Erzielt ein Anbau, ein Umbau oder eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes eine höhere Bauteilhöhe als die bestehende zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe, so

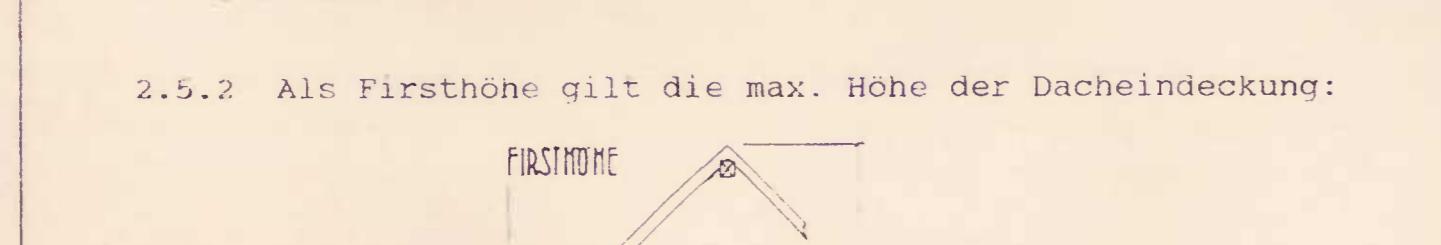
2.5.1 Als Traufhöhe gilt der gedachte Schnittpunkt von außenraum mit dem Außenwand mit Holzbauart:



Für den Teil des Plangebietes „MI-W“ wird als max. Traufhöhe 5,20m festgesetzt.

Für den Teil des Plangebietes „MI-G“ wird als max. Traufhöhe 4,50m festgesetzt.

2.5.2 Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dachneindeckung:



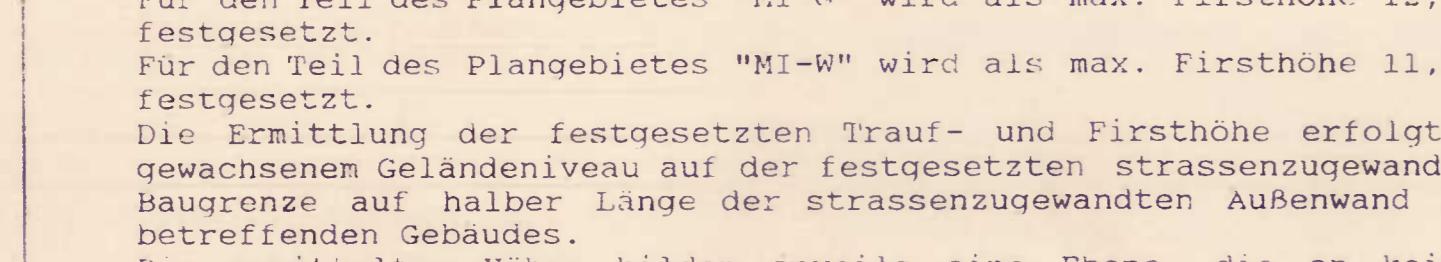
Für den Teil des Plangebietes „MI-G“ wird als max. Firsthöhe 12,50m festgesetzt.

Für den Teil des Plangebietes „MI-W“ wird als max. Firsthöhe 11,50m festgesetzt.

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt abweichend von den zulässigen Höhen der jeweiligen Bauteile, wenn die Bauteile auf halber Länge der strassenverkehrswand anwenden des potentiell gebauten Gebäudes.

Die Bauteile bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.6.1 Als Traufhöhe gilt die max. Höhe der Dachneindeckung:



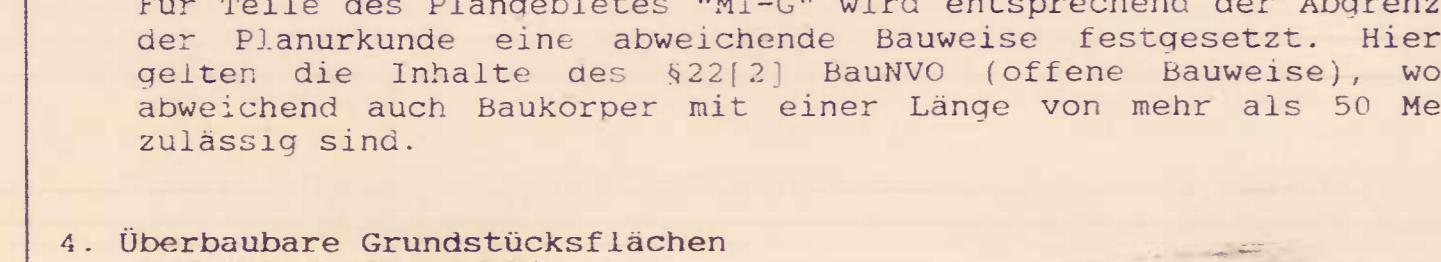
Für den Teil des Plangebietes „MI-G“ wird als max. Traufhöhe 5,20m festgesetzt.

Für den Teil des Plangebietes „MI-W“ wird als max. Traufhöhe 4,50m festgesetzt.

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt abweichend von den zulässigen Höhen der jeweiligen Bauteile, wenn die Bauteile auf halber Länge der strassenverkehrswand anwenden des potentiell gebauten Gebäudes.

Die Bauteile bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.6.2 Als Firsthöhe gilt die max. Höhe der Dachneindeckung:



Für den Teil des Plangebietes „MI-G“ wird als max. Firsthöhe 12,50m festgesetzt.

Für den Teil des Plangebietes „MI-W“ wird als max. Firsthöhe 11,50m festgesetzt.

Die Ermittlung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe erfolgt abweichend von den zulässigen Höhen der jeweiligen Bauteile, wenn die Bauteile auf halber Länge der strassenverkehrswand anwenden des potentiell gebauten Gebäudes.

Die Bauteile bilden jeweils eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

2.6.3 Als überbaubare Grundstücksflächen (GRZ) bzw. Raummaßzahl (RMZ) wird festgesetzt:

MI-G: RMZ 3,0 bzw. GFZ 0,6; MI-W: GFZ 0,4

2.6.4 Als maximal zulässige Überdeckung der GRZ wird festgesetzt:

Max. 40% bzw. 35% v.H.

2.6.5 Die maximale Höhe der Bauteile kann abweichen und wird durch die bestehende zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe begrenzt.

Erzielt ein Anbau, ein Umbau oder eine Erweiterung eines bestehenden Gebäudes eine höhere Bauteilhöhe als die bestehende zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Firsthöhe, so

6. Hochzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WGW) festgesetzt:

Innenhalb des gesamten Plangebietes sind pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Straßenverkehrsflächen:

Die Straßenverkehrsflächen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Planerkunde bestimmt. Die Straßenverkehrsfläche ist, soweit erforderlich, ausreichend für die Verkehrsbelastung einer Reihe zu öffenen Wasserführungen ist zulässig.

Stellplätze, Parkplätze, Straßenpflaster sind wasserabschlassig ausgebaut (Bspw.: mit Basaltplatten, Plaster mit breiten Rogen, Rasenunterterrasse).

8. Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung:

besondere Zweckbestimmung: „Landwirtschaftlicher Weg“

Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes.

Ein funktionsgerechter, d.h. auch vollständig verriegelter Ausbau ist zulässig.

9. Flächen für die Landwirtschaft:

besondere Zweckbestimmung: „Extensivgrünland“

Auf allen als „landwirtschaftliche Flächen“ festgesetzten Teilen des Plangebietes ist ausschließlich die Ausübung von extensiver Landwirtschaft zur Grünlandnutzung zulässig. Die Errichtung von Nutzgebäuden ist nicht erlaubt.

Die landwirtschaftlichen Wege sind nicht Bestandteil des Erschließungsnetzes.

10. Flächen für Mahnungen:

Mahnung: „Hausnummern“

Auf allen als „landwirtschaftliche Flächen“ festgesetzten Teilen des Plangebietes ist ausschließlich die Ausübung von extensiver Landwirtschaft zur Grünlandnutzung zulässig. Die Errichtung von Nutzgebäuden ist nicht erlaubt.

11. Schallabschirmmauer:

Als Schallabschirmmauer wird entsprechend den Abgrenzungen der Planerkunde eine Behandlung in offenem Bauteile bzw. mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgenommen.

Für Teile der Plangebiete, die eine abweichende Bauteile festgesetzt. Hierfür ist der Abstand der zu verbaulichen Bauteile innerhalb der bestehenden Bauteile um 10% zu erhöhen.

12. Nebenanlagen:

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten und zu pflegen.

13. Pläne für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen:

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen der Planerkunde sind Baumbewilligungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Nach Baumbewilligung sind die festgesetzten Pflanzungen innerhalb von 90 Tagen zu beginnen.

Die Pflanzungen sind auf Bauen zu errichten und zu pflegen.

14. Nach Baumbewilligung sind alle nach 13 bis 15,3 Festgesetzten Bebauungen innerhalb von zwei Jahren zu beginnen.

Die Pflanzungen sind auf Bauen zu errichten und zu pflegen.

15. Pflanzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen:

Nebenanlagen (l. s. d. § 14 BauNVO) sowie Stellplätze und Garagen (i.s.d. § 12 BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen einzurichten und zu pflegen.

Der Pflanzungen sind auf Bauen zu errichten und zu pflegen.

16. Pflanzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen:

Die Pflanzungen sind auf Bauen zu errichten und zu pflegen.

Die im Plan festgesetzten Anpflanzungen sind herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Anbauzeit darf sich überwiegend an u.a. Pflanzliste zu orientieren. Die Anbauzeit kann sich auf die Pflanzzeit auswirken, wobei pro 1000 m² Straße zu pflanzen ist. Innerhalb der privaten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen ist die Ausbildung der erforderlichen Zweckungen erlaubt.

Anbauzeit der Straßengruben:

Die Straßengruben dürfen ein 22° Neigungswinkel und darf 30° nicht übersteigen. Für Wohngebäude mit die Dachneigung min. 35° betragen.

MI-G: Dachneigung nur min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

MI-W: Dachneigung nur min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen.

Die Dachneigung darf min. 35° betragen und darf 48° nicht übersteigen