

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**0. Maßgebliche Fassung der Bauuntersverordnung**

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51 ist die Bauuntersverordnung (BauUNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) maßgeblich.

**1. Art der baulichen Nutzung**

In den ausgewiesenen Mischgebieten sind die nach § 6 (2) Nr. 7 und 8 zulässigen Nutzungen durch Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) Bauuntersverordnung (BauUNVO) nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauUNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauUNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden.

**3. Sichtflächen**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen sind alle Sichtbehinderungen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über den angrenzenden Fahrbahnen unzulässig. Laubbäume sind zulässig, wenn sie in einem Abstand von mehr als 10 m voneinander stehen.

**4. Leitungsrechte**

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 Baugesetzbuch (BauGB) gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

5.1 Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckend heimische Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen der vorgenannten Flächen für notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig, wenn die dadurch verlorengehenden Pflanzflächen auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

5.2 Werden im Mischgebiet Gewerbebetriebe errichtet, so sind die Randbereiche der Grundstücke zu benachbarten Wohnbaugrundstücken gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mindestens mit dreifachen Schutzpflanzungen aus heimischen Feldgehölzen zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Je 6 Stellplätze auf gleichem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum 1. Ordnung als Hochstamm auf einer ausreichenden Pflanzinsel zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.4 Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Straßenbegleitgrün sind gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens 12 Straßenbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die unter 5. aufgeführten Maßnahmen sind in der auf die Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Zur vollständigen Kompensation der durch diesen Bebauungsplan Nr. 51 hervorgerufenen Eingriffe wird von der im Bebauungsplan Nr. 54 "Zuckerforst" festgesetzten Kompensationsfläche eine Teilfläche in Größe von 4.900 m<sup>2</sup> bereitgestellt.

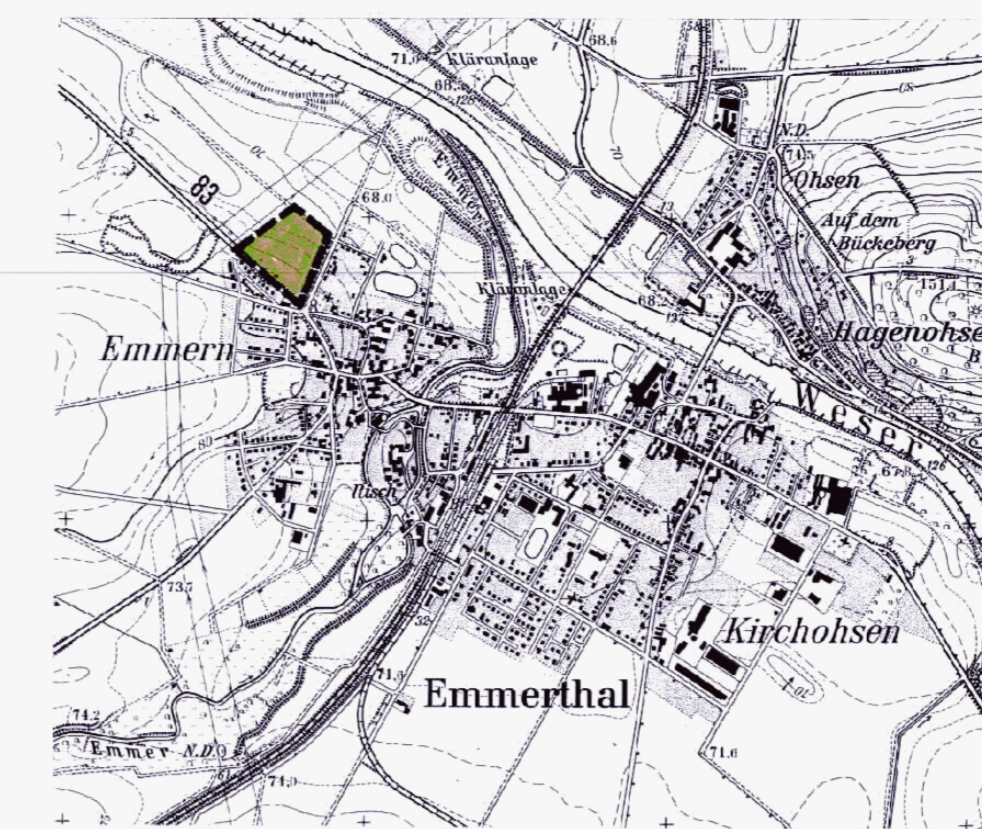
**6. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses**

6.1 Die an die ausgewiesenen Planstraßen und Wege angrenzenden Flächen für Straßenbegleitgrün sind gem. § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB als Versickerungsmulden anzulegen.

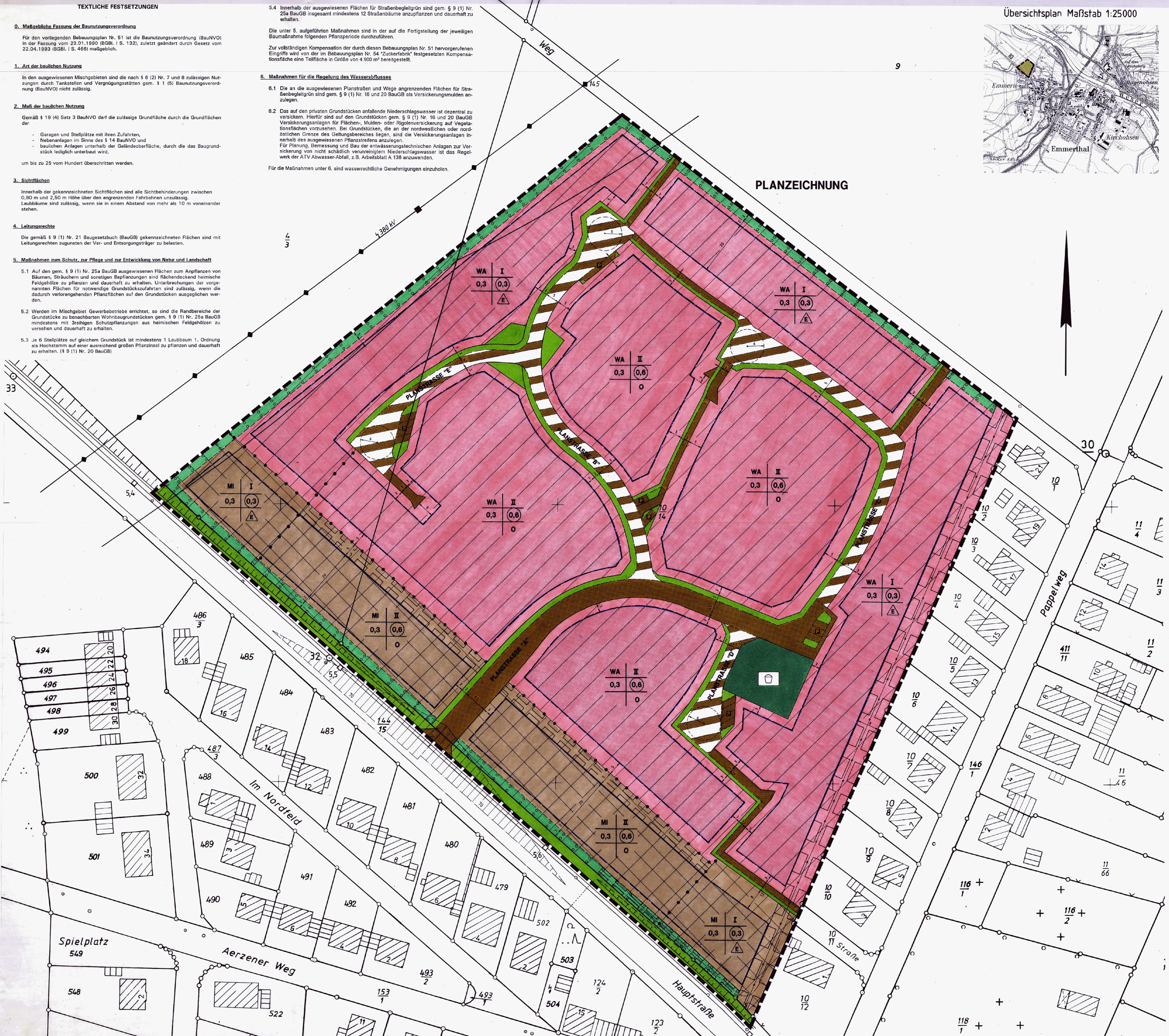
6.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Hierfür sind auf den Grundstücken gem. § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB Versickerungsanlagen für Flächen-, Mulden- oder Rigidensickerung auf Vegetationsflächen vorzusehen. Bei Grundstücken, die an der nordwestlichen oder nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen, sind die Versickerungsanlagen innerhalb des ausgewiesenen Pflanzstreifens anzulegen. Für Planung, Bemessung und Bau der entwässerungstechnischen Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Regelwerk der ATV Abwasser-Abfall, z.B. Arbeitsblatt A 138 anzuwenden.

Für die Maßnahmen unter 6. sind wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

**Übersichtsplan Maßstab 1:25000**



**PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

**Art der baulichen Nutzung**

- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- 0,3 Geschoßflächenzahl (GFZ)
- Grundflächenzahl (GRZ)
- I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Zusätzliche Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksflächen

**Verkehrflächen**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hier: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenverkehrsfläche - Fußweg (F)
- Straßenverkehrsfläche - Straßenbegleitgrün
- Straßenverkehrsfläche - öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie

**Grünflächen**

- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Planzeichen**

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck
- Maßlinie/ Maßzahl
- Hilfslinie

**Nachrichtliche Übernahmen**

- Gasleitung
- Elektrizitätsleitung

**Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung**

- Hauptversorgungsleitung (Elektrizität), oberirdisch
- Schutzstreifen
- Bei Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens für die 380 kV-Leitung der Preußen Elektra AG sind die Bauunterlagen dem Leitungsträger vorzulegen.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 51**

" NIEDERES FELD "

GEMEINDE EMMERTHAL  
-Ortsteil Emmern-

M. 1:500