

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

0. Mögliche Fassung der Bauabzugsverordnung

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 51 ist die Bauabzugsverordnung (BAuV) in der Fassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 22), 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. § 15(1) Bauabzugsverordnung (BAuV) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

um bis zu 25 von Hundert überschritten werden.

3. Schichtfläche

Innhalb der gekennzeichneten Schichtflächen sind alle Schichtbehinderungen zwischen 0,8 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 § 19(1) Nr. 21 Baugesetzbuch (BauGB) gekennzeichneten Flächen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

5. Maßnahmen zum Schutz der Pflanz- und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Auf den gem. § 19(1) Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächendeckende heimische Feldgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Unterbrechungen der vorgenannten Flächen für notwendige Grundstückszufahrten sind zulässig, wenn die dadurch vertretbaren Pflanzflächen auf den Grundstücken ausgeglichen werden.

5.2 Werden in Mischgebiet Gewerbegebiete errichtet, so sind die Randbereiche der Grundstücke zu benachbarten Wohngrundstücken gem. § 19(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 ausreichend großen Pflanzinsel zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (§ 19(1) Nr. 20 BauGB).

5.4 Innhalb der ausgewiesenen Flächen für Straßenbegleitgrün sind gem. § 19(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. 51 "Zuckerfabrik" festgesetzten Kompensationsfläche eine Teilfläche in Größe von 4.900 m² bereitgestellt.

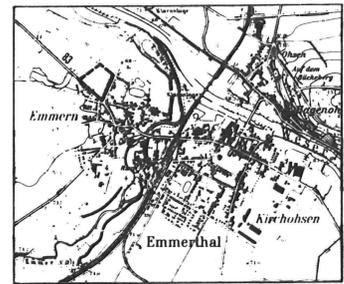
6. Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses

6.1 Die an die ausgewiesenen Planstraßen und Wege angrenzenden Flächen für Straßenbegleitgrün sind gem. § 19(1) Nr. 16 und 20 BauGB als Versickerungsmulden anzulegen.

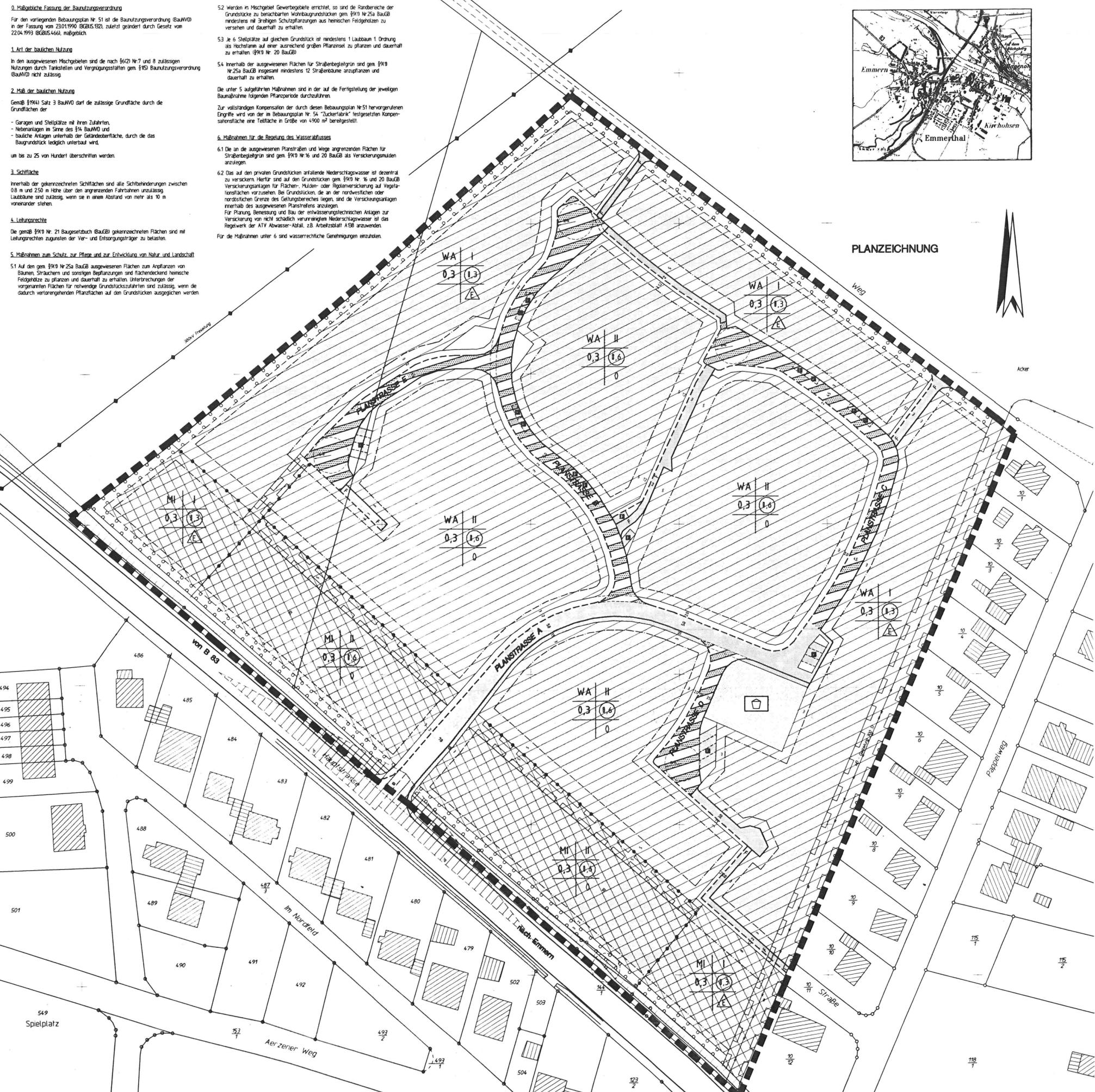
6.2 Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Hierfür sind auf den Grundstücken gem. § 19(1) Nr. 16 und 20 BauGB Versickerungsanlagen für Flächen-, Mulden- oder Regenversickerung auf Vegetationsflächen vorzuziehen. Bei Grundstücken, die an der nordwestlichen oder nördlichen Grenze des Geltungsbereiches liegen, sind die Versickerungsanlagen innhalb des ausgewiesenen Planstreifens anzulegen. Für Planung, Bemessung und Bau der entwässerungstechnischen Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ist das Regelwerk der ATV Abwasser-Natal, z.B. Arbeitsblatt A58 anzuwenden.

Für die Maßnahmen unter 6 sind wasserrechtliche Genehmigungen einzuholen.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet), MI (Mischgebiet)
Maß der baulichen Nutzung: 0,3 (Geschäftszahl), 0,3 (Grundflächenzahl), I (Zahl der Vollgeschosse)
Bauweise, Bauform, Bauart: O (offene Bauweise), A (nur Einzelhäuser zugelassen)
Verkehrsflächen: Straßenverkehr, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, 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: Mi Leitungsrechten zu belastende Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Schildeck, Maßzahl, Hüllsine
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung: Hauptversorgungsleitung (Elektrizität), oberirdisch - Schutzstreifen

BEBAUUNGSPLAN NR. 51

" NIEDERES FELD "

1. ÄNDERUNG

GEMEINDE EMMERTHAL

Ortsteil Emmern

M. 1 : 500

Verfahrensvermerk beim Bebauungsplan...
Verfasser: ...
Datum: 02.03.1998
Ort: Jörck

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ...
Beschluss: ...
Datum: 02.03.1998
Ort: Jörck

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ...
Beschluss: ...
Datum: 02.03.1998
Ort: Jörck

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ...
Beschluss: ...
Datum: 26.03.1998
Ort: Jörck

Änderungen zu den Verfahrensmerkmalen zum Bebauungsplan...
1. Die Verfahrensmerkmale sind bei Änderungen, Ergänzungen oder Aufhebungen sinngemäß zu fassen...

Preamble des Bebauungsplanes...
Auf Grund des § 1 bis 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ...
Datum: 02.03.1998
Ort: Jörck