

C. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ max zulässige Grundflächenzahl 0,35
GFZ max zulässige Geschosflächenzahl 0,7 (III)

Zahl der Vollgeschosse:
E + D = II als Höchstgrenze
E + 1 + D = III als Höchstgrenze
U + E + D = III zwingend

Wandhöhe (WH1) = 4,0 m ± 30 cm Haustyp E + D und E + U + D
7,0 m ± 30 cm Haustyp E + 1 + D
(von Höhe der angrenzenden Straße bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut aufsteigend)

Wandhöhe (WH2) = 4,7 m ± 30 cm Haustyp E + D
7,0 m ± 30 cm Haustyp U + E + D
7,0 m ± 30 cm Haustyp E + 1 + D
(von natürlicher Geländeoberfläche bis Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut aufsteigend)

2. Bauweise

o = offene Bauweise gem. § 22 BauNVO
o1 = offene Bauweise Bauplatze Nr. 1-4
Abweichung zum Schutz gegen Verkehrslärm ist Grenzbauweise Garagen.
Nebengebäude/Festsetzungen zwingend festgesetzt. Wohnnutzung ist an der Grenze nicht zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen
4.1 Garagen und überdachte Stellplätze
Vor Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen
Private Nebenanlagen, wie Holzhallen, Gartenschuppen, Kleintierställe und Volieren, Pergolen, Gewächshäuser, Winterkeller, Abstellplätze für Müllcontainer (gem. Art. 63 BayBO) können auf den von der Straße abgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

5. Einfriedungen
Massive Einfriedungen (Beton, Mauerwerk u.ä.) sind bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

6. Grünflächen
6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen bzw. gärtnerische Flächen festgesetzt.

6.2 Einzelbäume und Sträucher sind gem. Planeintrag anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein Hochstamm aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste zu pflanzen.

6.4 Die Ortsrandpflanzung ist gem. Planeintrag, mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste auszuführen.

6.5 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3).

6.6 Der Obstbaumbestand innerhalb der gepl. Parkanlage ist vollständig zu erhalten. Die Gestaltung ist auf den Baumbestand abzustimmen.

Flächen für Aufschüttungen oder Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Böschungen als Aufschüttung bzw. Abgrabungen sowie unterirdische Stützwerke (Rückenstützen für Bord- und Rabattensteine) sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Böschungen sind 1 : 1,5 oder flacher anzulegen.

8. Grundstücksentwässerung, Niederschlagswasser
8.1 Die DIN 1986 - Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist zu beachten. Rückstaubeine ist OK Straße vor dem Grundstück (Erschließungsstraße).

8.2 Die Zufahrten/Wege auf dem Baugrundstück sind so herzustellen, daß Oberflächenwasser versickern kann (z.B. Rasenmoor, Rasengesteine, Porenbetonsteine).

Die Zufahrtsbreiten sind auf ein Minimum zu beschränken.

Die Niederschlagswasser der südlich gelegenen Grundstücke sollen, soweit möglich, nicht in die Kanalisation geleitet werden.

9. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächen der Art. 6, Art. 7, Abs. 2 bis 5 BayBO

10. Maßnahmen zum Immissionsschutz
Infolge Kreisstraße Mil. 27

10.1 Entlang der Kreisstraße Mil. 27 ist eine geschlossene Bauzone mit verketteten Einfamilienhäusern auf den Bauplatzen P1 bis P5 anzuziehen (mögliche Grundrißvariante der verketteten Bebauung siehe Anlage zur Begründung).

10.2 Im Dachgeschoss wird für die Bauplatze P1 bis P5 zur Nord-, Ost- und Westseite der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 (mit bewährtem Schalldämmmaß Rw 35 - 39 dB (A)) (gem. VDI 2719, Aug. 1997) festgesetzt.

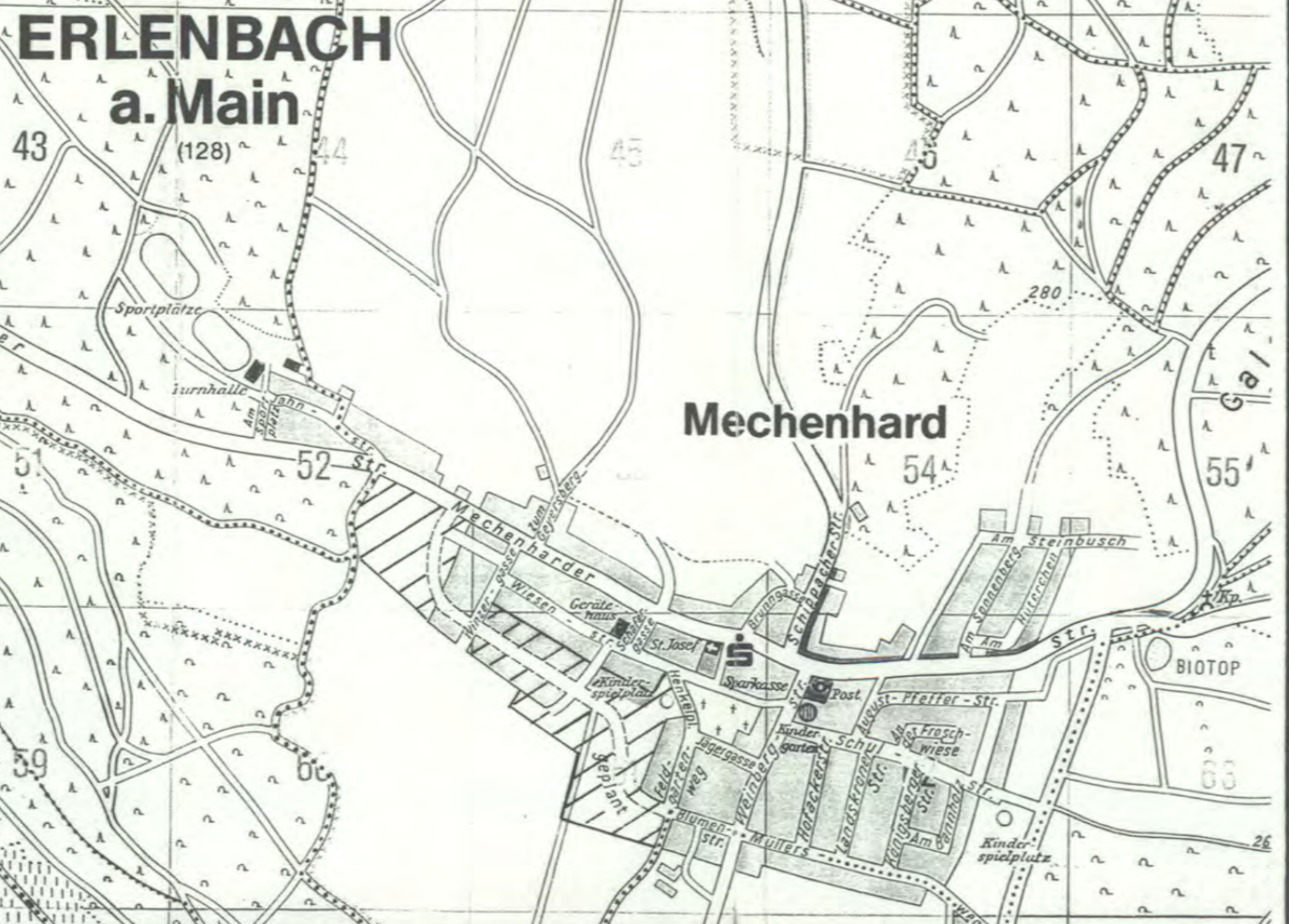
10.3 Bei der Ausführung passiver Schallschutzmaßnahmen (verkettete Einfamilienhäuser auf den Bauplatzen P1 bis P5) sind die Hinweise und Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu berücksichtigen.

10.4 Durchgänge der verketteten Bebauung sind möglichst seitlich anzuordnen (ggf. Grundrißvariante Begründung). Zum Schutz gegen Verkehrslärm sind diese Durchgänge mit Türen in schallsichtiger Bauweise auszuführen.

11. Sichtfelder
Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Stapel, Einfriedungen und Ablagerungen über 0,80 m Höhe über OK Straße freizuhalten. Für die Baugrundstücke mit direkten Garagenzufahrten zur Kreisstraße Mil. 27 sind Sichtfelder 3/70 m ab Vorderkante Gehweg einzuhalten.

12. Ver- und Entsorgungsleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle Leitungen für die Stromversorgung und Telekommunikation sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu führen.

13. Brandschutz 2. Rettungsweg
Der 2. Rettungsweg ist baulich sicher zu stellen (abhängig von der jeweiligen Höhe der Gebäude). Die künftigen Gebäude sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens entsprechend den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung in Brandschnitte zu unterteilen.



- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Aug. 1997 rechtskräftig seit 1. Januar 1999
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990/BGBl. I 1990 S. 132
3. Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997 (GVBl. S. 434) rechtskräftig ab Januar 1998

Legend for symbols and lines used in the plan, including:
- Grenz des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze/Überschreitungen durch Garagen
- Allgemeines Wohngebiet
- Firstrichtung vorgeschrieben
- Grenzbebauung zwingend
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche m. besonderer Zweckbestimmung
- Platzgestaltung mit Pflanzung
- Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtfelder
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- öffentl. Grünflächen
- Kinderspielfeld
- Parkanlage naturnahe Gestaltung
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat
- öffentliche/private Ortsrandeinfriedung
- Bildstock mit Baumgruppe
- Gebäudeseiten mit Schallschutzvorkehrungen
- Garagen
- Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Waldabstand - Sicherheitsbereich 25 m

Table with 4 columns: Symbol, Abbreviation, Baugebiet, Zahl der Vollgeschosse.
Rows include WA, GRZ, WH 1, WH 2, and symbols for Festsetzungen and Dachneigung.

Legend for symbols and lines used in the plan, including:
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Gebäudefußlinie
- vorgeschlagene Gebäudefußlinie
- vorgeschlagene Garagenstellplätze
- Ordnungnummern der Baugrundstücke
- Ortsdurchfahrtschneise
- Ortschid

Stadtlehrer Mechenhard Landkreis Mittlerrhein
Bebauungsplan M 1:1000
„Krötenhecken“

Administrative section containing:
- Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes gemäß Aufstellungsbeschluss vom
- Ing.- und Architekturbüro JOSEF HUBER
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.06.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- Bürgermeister signatures and dates (21. Sep. 2000, 3. Okt. 2000, 21. Sep. 2000, 30. Nov. 2000)