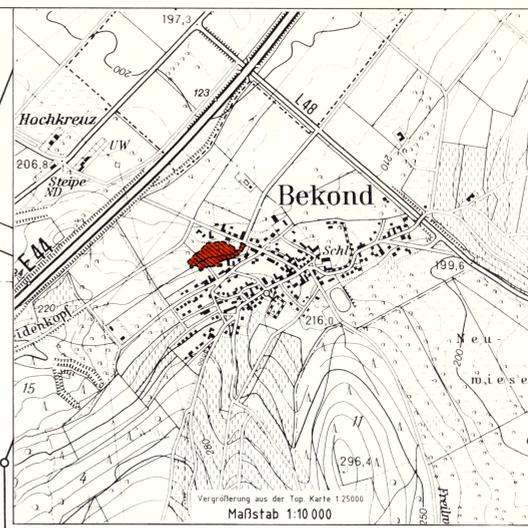
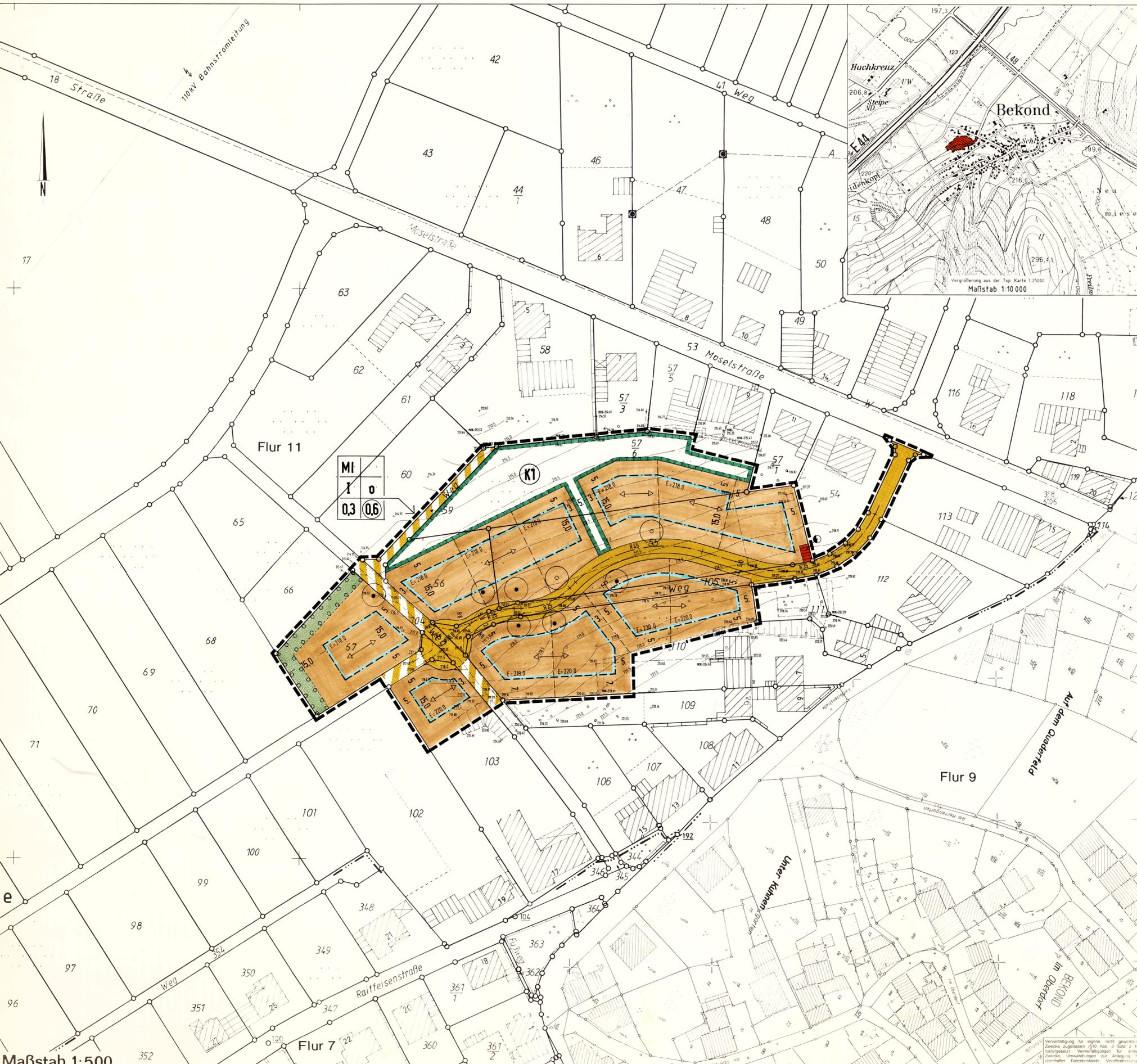


# BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE BEKOND

## Teilgebiet "Moselstraße"



- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN** gem § 9(1) BauGB
- In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
- A) Art und Maß der baulichen Nutzung**
- Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Nutzungen nach § 6(2) Nr. 8 sowie Ausnahmen gemäß § 6(3) BauNVO sind unzulässig.
  - Es sind grundsätzlich gem. § 9(1) BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
  - Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Ansatz zu bringen. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
  - Kellergaragen sind gem. § 12(4) BauNVO zulässig, sofern die Zufahrtsrampe eine Neigung von max. 10% nicht übersteigt.
  - Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschosfußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
  - Folgende Ausnahmen sind gem. § 16(6) BauNVO zulässig:
    - Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 21(4) LBAuO sind im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.
- B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem § 9(4) BauGB i. V. m. § 86(6) LBAuO
- Die Stellung der Gebäude ist durch Eintragung der Hauptfächrichtung festgesetzt.
  - Dächer
  - Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von max. 25° bis 40° Dachneigung zulässig.
  - Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
  - Festsetzung der Firsthöhe:
    - max. 8,50 m ab OKFF EG
    - Festsetzung der Traufhöhe:
      - max. 4,50 m ab OKFF EG
  - Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
  - Dachbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelelemente bis max. 2,00 m Breite zulässig.
  - Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Firstlänge betragen.
  - Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Böschungen sind in wechsellagernden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder verfestigtem Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
  - Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstücksbefriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
  - Abgrabungen gem. § 21(1) LBAuO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
- C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** gem § 9(1)20 BauGB
- Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenes Pflaster, Rasengitterstein, wasserpermeable Decke, Schotterstein u. a.
  - Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsenen Erdmulden o. ä. mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m<sup>2</sup> versickerter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Überschüssiges Niederschlagswasser wird von den Privatgrundstücken an die Kompensationsfläche K 1 abgegeben, die auch zur Versickerung der Straßeneinweisung dient.
  - Auf Kompensationsfläche K 1 werden zur Wasserversickerung flache, begrünte Erdmulden angelegt. Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten oder Wildobst in einem Abstand von max. 10 x 10 m zu bepflanzen. Düngemittel und Pestizide dürfen nicht angewendet werden.
- D) Pflanzbindungen und Pflanzangebote** gem § 9(1)25 BauGB
- Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
  - Pro Laubgarage 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Erhalt vorhandener Bäume sowie die entragenen Pflanzgebiete werden angerechnet.
  - Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen. Auf der dargestellten Fläche für die Pflanzung von Gehölzen sind mit einem Abstand von max. 10 m großkronige mehrstammige Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.
  - Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z. B.
 

Bäume 1. Ordnung	Stieleiche (Quercus robur)
	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
	Spiering (Sorbus domestica)
	hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten, z. B. Mostbirnen
Bäume 2. Ordnung	Feldahorn (Acer campestre)
	Hainbuche (Carpinus betulus)
	Eberesche (Sorbus aucuparia)
	Strauchrose (Rosa canina)
	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
	Wildrosen (Rosa canina u. a.)
	Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
  - Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
  - Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit der Bezugspflicht der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von 2 Jahren durchzuführen.
  - Versickerungsmulden und Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind von der Gemeinde durchzuführen. Die Versickerungsmulden sind zeitlich mit dem Bau der Erschließungsstraße anzulegen. Pflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach Bau der Erschließungsstraße durchzuführen.
- E) Festsetzungen nach § 8 u. § 8a BNatSchG**
- Fläche K 1 ist gemäß § 8a(4) BNatSchG allen neu bebauten Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versickerungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 28% auf die Verkehrsflächen und zu 72% auf die Baugrundstücke.

- Hinweise**
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z. B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.
  - Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschichten, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgebearbeitung zuzuführen.
  - Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Die mit MI BEZEICHNETEN ERLAUTERUNGEN GELTEN ALS HINWEISE, ALLE ÜBRIGEN ALS FESTSETZUNGEN

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

MI Mischgebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE	FULLSCHEMA DER NUTZUNGSCHAHLONE
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	GRUNDGESAMHEIT	GESCHOSSFACHENZAHL

**BAUWEISE, BEGRENZUNGEN**

- O OFFENE BAUWEISE
- GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
- BAUGRENZE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTUCKSGRENZE (H)

**ERSCHLISSUNG**

- OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG WIRTSCHAFTSWAG.

**GRÜNFLÄCHEN, LANDESPFLEGEFLÄCHEN, PFLANZBINDUNGEN**

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ABGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- MASSNAHMENBEZEICHNUNG (S. TEXT) FESTSETZUNGEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
- ERHALTUNG EINZELBAUM
- ANPFLANZEN EINZELBAUM

**SONSTIGE HINWEISE UND FESTSETZUNGEN**

- HAUPTFÄCHRICHTUNG
- 218,0 VORH. GELÄNDEHÖHE ÜBER NN (M) Z.B.
- E = 218,5 FESTGESETZTE EG-HÖHE ÜBER NN Z.B.
- TRAFODATATION

**BESTANDSANGABEN**

Die für die Darstellung des Bestandes verwendeten Symbole entsprechen, soweit nicht auf dem Plan anders angegeben, den in der Tabelle unten aufgeführten Angaben.

**Maßstab 1:500**

Verantwortung für eigene, nicht gewerbliche Zwecke zugelassen (§10 Abs. 3 Satz 2 + 4 i. V. m. § 10 Abs. 1 Nr. 1) (BauNVO) für andere Zwecke, Umwandlungen, zur Abweitung für chemischer, radioaktiver, biologischer, physikalischer oder sonstiger Gefahren, oder deren Weitergabe an Dritte nur mit besonderer Genehmigung des Katasteramts.

**RECHTSVERBINDLICH**

**Verfasser:** STOLZ + KINTZINGER, BIELEFELD + GILlich, LANDSCHAFTSARCHITECTEN, S.O.B.A.

**Genehmigt:** 21/11/97

**Gemarkung Bekond**

© TOPOGNOSIS MONTAGE DER KATASTERKARTEN \* HERGESTELLT BEZÜCKELUNG, THEIR - REFERAT 34 \* STAND DER PLANENTWICKLUNG: JULI 1996