

**Alb – Donau – Kreis
Gemeinde Neenstetten
Gemarkung Neenstetten**

Bebauungsplan

Wiesengrund III. BA

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Vorschriften außer Kraft



**Ing. Büro für Vermessung
Dipl.-Ing. W.-U. Schallenmüller
Rechbergweg 3 - 89075 Ulm/Donau
Tel.: 0731 21529, Fax.: 0731 27683
Email: info@schallenmueller-vermessung.de
www.schallenmueller-vermessung.de**

**Textteil
zum Bebauungsplan
" Wiesengrund, III.BA "
Gemeinde Neenstetten**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzeichenverordnung (Planz V) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO und LBO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

1.01 Art der baulichen Nutzung WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
(§§ 1 - 15 BauNVO) MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO).

1.02 Maß der baulichen Nutzung Baugebiet GRZ Z
(§§ 16 - 21a BauNVO)

	WA	0,4	II
	MI	0,6	II

1.03 Höhenlage

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

1.04 Bauweise (§ 22 BauNVO)

offen, zulässig sind nur Einzelhäuser

1.05 Geschößzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

zulässig sind ein Vollgeschoß und ein Dachgeschoß. Das Dachgeschoß kann ein Vollgeschoß sein.

1.06 Zahl der Wohnungen

Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

1.07 Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig.

1.08 Nebenanlagen

(§§ 14 und 23 Abs 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren
Grundstücksfläche zulässig.

1.09 Bepflanzung

Für die Bepflanzung des Baugebiets sind die Pflanzgebote PFG 1 und PFG 2
sowie PFG 5 bis PFG 7 in den Abschnitten 4.3 A, B und C des
Grünordnungsplanes bindend. Mit Bäumen ist zum Fahrbahnrand der Kreisstraße
ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

1.10 Immissionsschutz

Bei den Baugrundstücken an der Landesstraße sind die zur Landesstraße
liegenden Außenfassaden mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB zu
errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Im Mischgebiet sind landwirtschaftliche Immissionen wie in einem Dorfgebiet
zulässig.

1.11 Sichtfelder

Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen
und auf Dauer freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.12 Anbauverbot

Entlang der Landesstraße ist - vom befestigten Fahrbahnrand gemessen - ein 20
m breiter Streifen, entlang der Kreisstraße ein 15 m breiter Streifen von jeglicher
Bebauung freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

1.13 Gebäudestellung

Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur Gebäudelängsseite verlaufen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.14 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

2.00 Gebäudehöhen

(Höchstmaß zwischen Erdgeschoßrohfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut)
Max. 3,80 m (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).

2.01 Dachform

Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Dachneigung 35° - 40° auszuführen. Dies gilt nicht für Nebengebäude wie Garagen. Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von ca. 1 m vom First und ca. 60 cm von der Traufe haben.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.02 Dacheindeckungen

Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachsteinen in der Farbe rot bis rotbraun zu erfolgen. Dies gilt nicht für Nebengebäude mit Flachdach
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.03 Aufschüttungen und Abgrabungen

sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, um die Baugrundstücke den öffentlichen Verkehrsflächen angleichen zu können. Bei den Grundstücksgrenzen muß der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer)
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.04 Stützmauern

Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe.
Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen)
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.05 Einfriedigungen

der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.06 Befestigte Flächen

Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.07 Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Grundstückes und der baulichen Anlagen muß im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, daß die Dachflächenabwässer getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden müssen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Hinweise:

3.01 Denkmalschutz

Sofern im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde auftreten ist unverzüglich das Landesdenkmalamt zu verständigen. Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).

3.02 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

3.03 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs, einer Landes- und einer Kreisstraße vorbelastet. Es wird empfohlen, dies bei der Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zu berücksichtigen.

3.04 Drainagewasser

darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Ein Anschluß an die Regenwasserleitung ist zulässig.

3.05 Zisternen

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen zu sammeln.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, 23. September 1998 / 20. April 2000 / 19. Mai 2000 / 17. Juli 2000

**Textteil
zum Bebauungsplan
"Wiesengrund, III. BA – 1. Änderung"**

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) und am 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

In Ergänzung der Planzeichen und gemäß § 9 BauGB i.V. mit der BauNVO wird in dem schwarz umrandeten Gebiet festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB + BauNVO)

1.00 Bauliche Nutzung

- | | | | |
|------|--|----|-------------------------------------|
| 1.01 | Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO) | WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| | | MI | Mischgebiet (§ 6 BauNVO) |

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- | | | | | |
|------|---|-----------|-----|----|
| 1.02 | Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 a BauNVO) | Baugebiet | GRZ | Z |
| | | WA | 0,4 | II |
| | | MI | 0,6 | II |

- | | | |
|------|-----------|--|
| 1.03 | Höhenlage | Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf max. 0,30 m über der höchstgelegenen an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (§ 9 Abs. 2 BauGB). |
|------|-----------|--|

- | | | |
|------|----------|--|
| 1.04 | Bauweise | (§ 22 BauNVO) offen, zulässig sind nur Einzelhäuser. |
|------|----------|--|

- | | | |
|------|--------------|---|
| 1.05 | Geschosszahl | (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zulässig sind zwei Vollgeschosse . |
|------|--------------|---|

- | | | |
|------|--------------------|--|
| 1.06 | Zahl der Wohnungen | Pro Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). |
|------|--------------------|--|

- | | | |
|------|---------|---|
| 1.07 | Garagen | (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. |
|------|---------|---|

- | | | |
|------|--------------|---|
| 1.08 | Nebenanlagen | (§§ 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)
Nebenanlagen, soweit Gebäude, sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. |
|------|--------------|---|

- | | | |
|------|----------------------|---|
| 1.09 | Bepflanzung | Für die Bepflanzung des Baugebiets sind die Pflanzgebote PFG 1 und PFG 2 sowie PFG 5 bis PFG 7 in den Abschnitten 4.3 A, B und C des Grünordnungsplanes bindend. Mit Bäumen ist zum Fahrbahnrand der Kreisstraße ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). |
| 1.10 | Immissionsschutz | Bei den Baugrundstücken an der Landesstraße sind die zur Landesstraße liegenden Außenfassaden mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
Im Mischgebiet sind landwirtschaftliche Immissionen wie in einem Dorfgebiet zulässig. |
| 1.11 | Sichtfelder | Sichtfelder sind von Sichthindernissen aller Art über 0,80 m Höhe freizumachen und auf Dauer freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| 1.12 | Anbauverbot | Entlang der Landesstraße ist - vom befestigten Fahrbahnrand gemessen - ein 15 m breiter Streifen, entlang der Kreisstraße ein 7 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) |
| 1.13 | Gebäudestellung | Die Hauptfirstrichtung muß parallel zur längeren Gebäudeseite verlaufen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) |
| 1.14 | Versorgungsleitungen | Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). |

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

- Landesbauordnung (LBO) i. d. F. vom 08.08.95 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 14.12.2004 (GBl. S. 884, 895)
- | | | |
|------|------------------|---|
| 2.00 | Gebäudehöhen | Höchstmaß zwischen Erdgeschossrohfußbodenhöhe und dem obersten Punkt des Daches Max 8,00 m (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) |
| 2.01 | Dachform | Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach (SD), Walmdach (WD), Zeltdach (ZD) oder Pultdach (PD) auszuführen. Die Dachneigung beträgt bei Sattel-, Walm- und Zeltdach 20° - 45°, bei Pultdach 10° - 20°.
Dachaufbauten mit einer Höhe von max. 1,50 m und Öffnungen im Dach sind zulässig mit mindestens 1,00 m Abstand zu den Giebelseiten, soweit sie 1/2 der Gebäudlänge nicht überschreiten. Sie müssen einen Mindestabstand von 1 m vom First und 60 cm von der Traufe haben.
(§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO) |
| 2.02 | Dacheindeckungen | Die Dacheindeckung auf geneigten Dächern hat mit Dachplatten, Dachsteinen, zementgebundenen Wellplatten oder beschichtetem Metall in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zu erfolgen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) |

- 2.03 Aufschüttungen und Aufgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, um die Baugrundstücke den öffentlichen Verkehrsflächen angleichen zu können. Bei den Grundstücksgrenzen muss der Geländeübergang auf einer Tiefe von mindestens 1 m auf einer Ebene erfolgen (keine Böschung, keine Stützmauer) (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.04 Stützmauern Stützmauern sind zulässig bis max. 1,00 m Höhe. Stützmauern sind zu begrünen (z.B. Hecken, Rankgewächse, Hängepflanzen). (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- 2.05 Einfriedigungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen dürfen max. 1,00 m hoch sein. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.06 Befestigte Flächen Nicht überdachte Stellplätze sowie Grundstücks- und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen. (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- 2.07 Entwässerungssystem Die Entwässerung des Grundstückes und der baulichen Anlagen muß im Trennsystem durchgeführt werden. Dies bedeutet, daß die Dachflächenabwässer getrennt vom Schmutzwassersystem zu den öffentlichen Kanalleitungen geführt werden müssen. (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
- 2.08 Ordnungswidrigkeiten Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Ziff. 2.00 bis 2.07 zuwider handelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Hinweise:

- 3.01 Denkmalschutz Sofern im Plangebiet archäologische Funde oder Befunde auftreten ist unverzüglich das Landesdenkmalamt zu verständigen. Dem Landesdenkmalamt ist gegebenenfalls die zur Fundbergung und Dokumentation erforderliche Zeit einzuräumen (§ 20 DschG).
- 3.02 Grundwasserschutz Das Plangebiet liegt in der Zone III eines Wasserschutzgebiets. Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.
- 3.03 Immissionsschutz Das Plangebiet ist durch Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebs, einer Landes- und einer Kreisstraße vorbelastet. Es wird empfohlen, dies bei der Anordnung von Schlaf- und Wohnräumen zu berücksichtigen.
- 3.04 Drainagewasser darf gemäß Abwassersatzung nicht an die Schmutzwasserleitung angeschlossen werden. Ein Anschluss an die Regenwasserleitung ist zulässig.
- 3.05 Zisternen Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser in dichten Zisternen zu sammeln.

3.06 Bisherige
Vorschriften

Mit Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften sowie die bisherigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften außer Kraft.

Verwaltungsverband Langenau

Langenau, den 15.09.2006

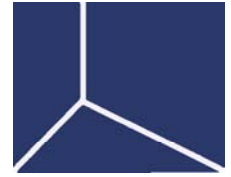
Ingenieurbüro für Vermessung

Dipl.- Ing. Wolf-Ulrich Schallenmüller

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Beratender Ingenieur

Rechbergweg 3, 89075 Ulm, Tel.: 0731/21529, Fax: 0731/27683

Email: info@schallenmueller-vermessung.de



Gemeinde Neenstetten

Lageplan zum Bebauungsplan gefertigt:
Ulm, 17.07.2000

Vermessungsbüro Schallenmüller, Ulm

Bebauungsplan

„Wiesengrund III. BA“

Plan Nr.

Erstellt: Will

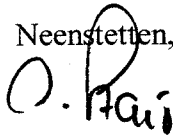
Maßstab: 1: 500

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 22.10.1998 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Neenstetten beschlossen und am 29.10.1998 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die vorgezogene Bürgerbeteiligung erfolgte am 05.11.1998 durch eine Informationsveranstaltung.
3. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange an der Planaufstellung beteiligt.
4. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.04.2000 einschließlich seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 18.05.2000 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
5. Die öffentliche Auslegung wurde am 25.05.2000 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 20.04.2000 einschließlich seiner Begründung wurde vom 05.06.2000 bis 05.07.2000 ausgelegt.
6. Der Gemeinderat hat am 20.07.2000 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2000 als Satzung beschlossen.
7. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.08.2000 im Mitteilungsblatt ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, daß das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Neenstetten, den 25. August 2000


Staib
Bürgermeister



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschrift "Wiesengrund, III.BA – 1. Änderung"

Verfahrensvermerke

1. Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift wurde am 15.12.2005 in öffentlicher Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Neenstetten beschlossen und am 12.01.2006 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht.
2. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung war nicht erforderlich.
3. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 07.12.2005 einschließlich seiner Begründung wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 15.12.2005 gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.01.2006 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 07.12.2005 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 23.01.2006 bis Donnerstag den 23.02.2006 ausgelegt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift i.d.F. vom 17.07.2006 einschließlich seiner Begründung wurde von der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung am 20.07.2006 gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.
6. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 03.08.2006 im Mitteilungsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschrift i.d.F. vom 17.07.2006 einschließlich seiner Begründung wurde von Montag, den 14.08.2006 bis Donnerstag, den 14.09.2006 ausgelegt.
7. Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2006 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen behandelt und den Änderungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift in der Fassung vom 17.07.2006 (zeichnerischer Teil) bzw.. 15.09.2006 (Textteil) als Satzungen beschlossen.
8. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzungsbeschlüsse vom 02.11.2006 im Mitteilungsblatt sind die Änderungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschrift in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB bzw. § 74 Abs. 7 LBO durchgeführt wurde.

Langenau, den 03.11.2006

DS

Staub
Bürgermeister

**Grünordnungsplan
zum Bebauungsplan
" Wiesengrund "
Gemeinde Neenstetten**

Pflanzgebote nach § 9 (1) 25 a BauGB - Anpflanzen von Bäumen:

PFG 1 = Pflanzung von Gehölzen auf der Nordseite des Lärmschutzwalles mit Sträuchern und einzelnen Bäumen. Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen zu begrünen. Das Sichtfeld wird mit Landschaftsrasen eingesät.

Beispiele für geeignete Gehölze:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Mehlbeer (*Sorbus aria*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

PFG 2 = Pflanzung der Retentionsflächen mit einzelnen Gehölzen, zum Beispiel mit:

- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Weidenarten (*Salix aurita*, *Salix cinerea*)

PFG 3 = Freiwachsende Hecken zur Eingrünung des Baugebietes mit einer Mindestbreite von 4 m, zum Beispiel:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Wildrose

PFG 4 = Entlang der Straße (Lerchenweg) Laubbäume als Hochstämme.

Zum Beispiel Bäume 1. Ordnung oder Obstbäume am Lerchenweg:

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)

PFG 5 = An den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen und der Fußwege Laubbäume als Hochstamm.

Zum Beispiel Bäume 2. Ordnung:

- Mehlbeer (*Sorbus aria*)
- Obstbäume (Apfel, Zwetschge, Kirsche)
- Mehlbeer (*Sorbus aria*)

PFG 6 = Laubbäume und Obstbäume in den privaten Grundstücken:

3 Bäume pro Grundstück. Die Standorte der Bäume können innerhalb der Gartengrundstücke frei gewählt werden. Arten siehe Liste Kap. 4.2.6. Im Mischgebiet ist zusätzlich pro 4 Parkplätze 1 Laubbaum zu pflanzen.

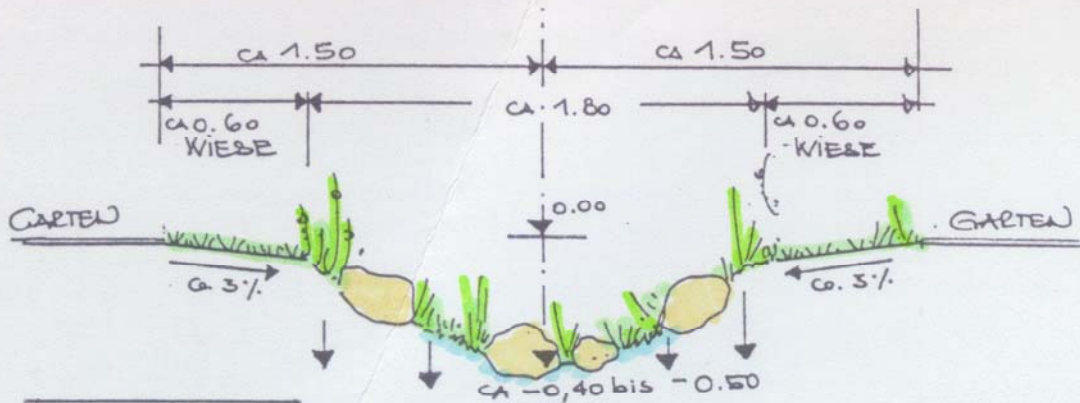
PFG 7 = In den Gartengrundstücken an der Hauptstraße Laubbäume 1. Ordnung oder Obstbäume im Abstand von 15 m. Pflanzung einer freiwachsenden Hecke. Entlang der Hauptstraße (K 7305) Laubbäume als Hochstämme (1 Baum pro Grundstück).

Zum Beispiel Bäume 1. Ordnung oder Obstbäume:

- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Obstbäume

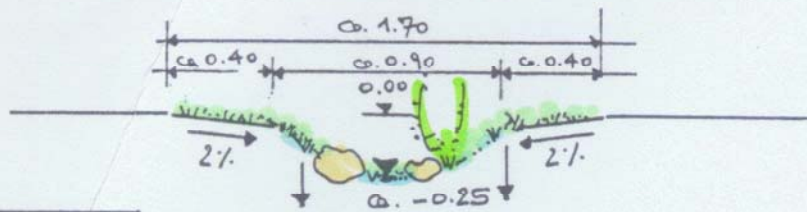
Für Hecken zur Anpflanzung der Grundstücke zur Straße sind Arten der heimischen standortgerechten Gehölze zu verwenden, zum Beispiel wie PFG3.

BEISPIEL FÜR SAMMLER UND SAUGER IN GRUNDSTÜCKEN



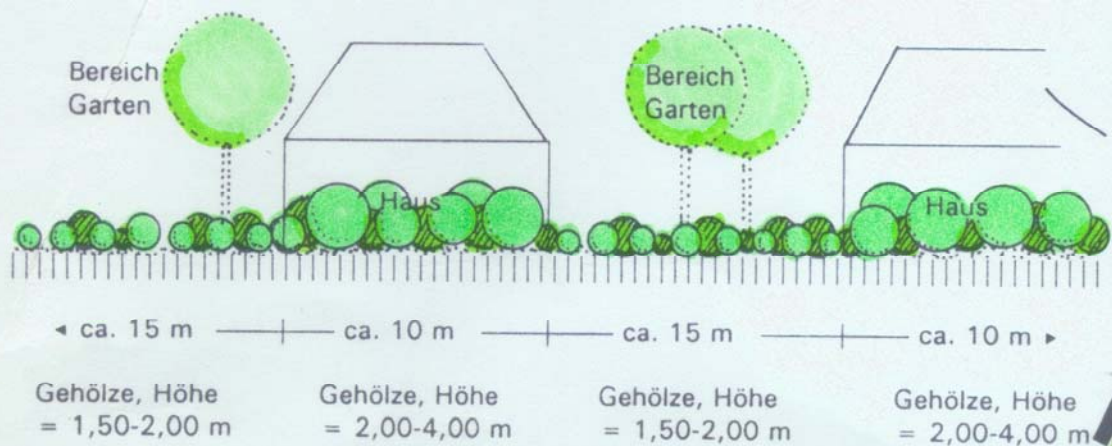
SAMMLER

OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS MIT VERSICKERUNG



SAUGER

OBERFLÄCHENWASSERABFLUSS MIT VERSICKERUNG



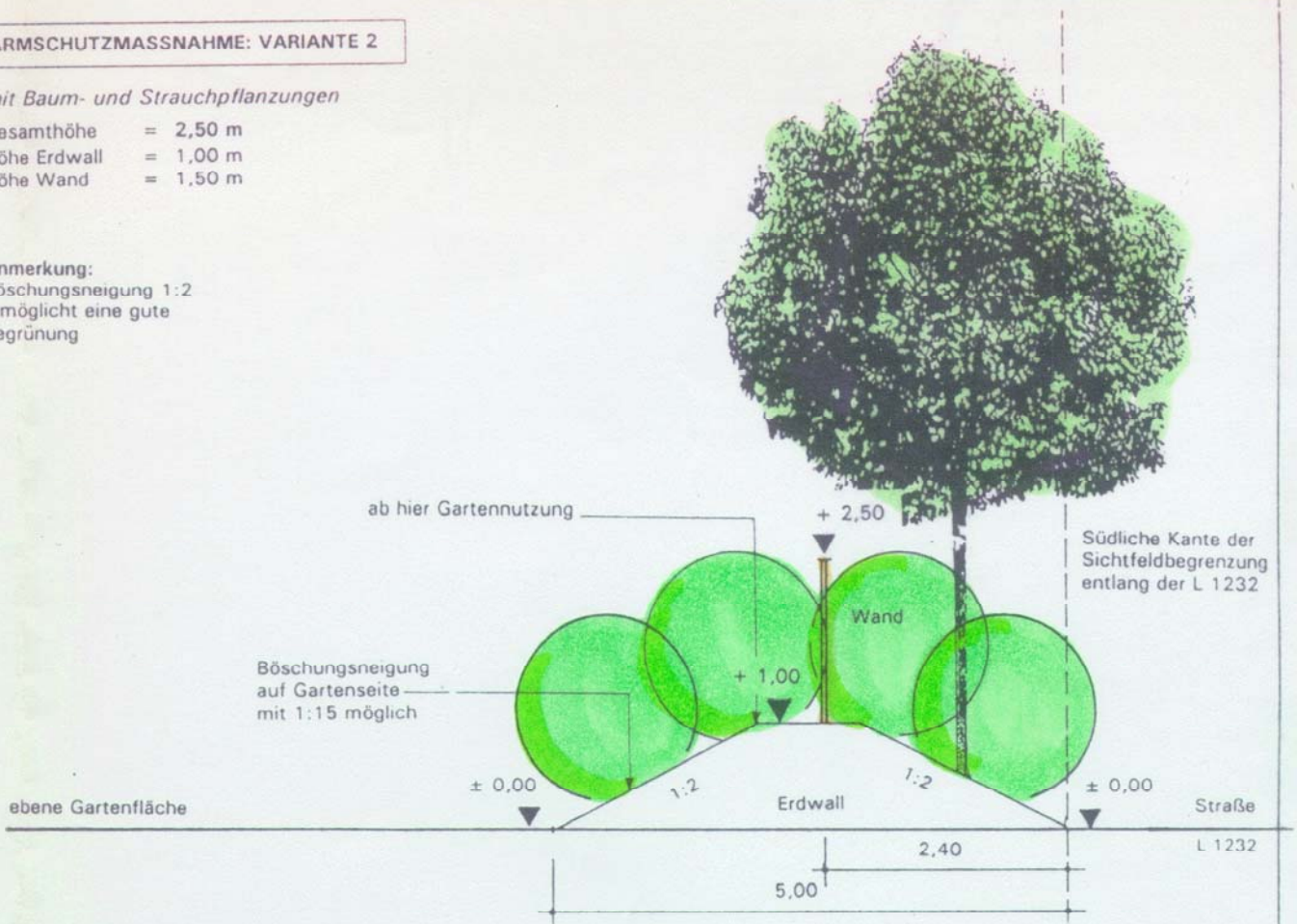
Schema der Gehölzpflanzungen zur Eingrünung des Baugebietes

LÄRMSCHUTZMASSNAHME: VARIANTE 2

mit Baum- und Strauchpflanzungen

Gesamthöhe = 2,50 m
Höhe Erdwall = 1,00 m
Höhe Wand = 1,50 m

Anmerkung:
Böschungsneigung 1:2
ermöglicht eine gute
Begrünung



Zeichenerklärung der Festsetzungen des Bebauungsplanes " Wiesengrund III.BA "

Grundlage ist die Planzeichenverordnung vom 18. Dez.1990

Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO)

z.B. 0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

z.B. I, II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baugrenze

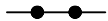
(§§ 22 -23 BauNVO)

0

offene Bauweise



Baugrenze



Grenze unterschiedlicher Nutzung

Verkehrsflächen

(§ 9 [1] Nr.11 u.[6] BauGB)



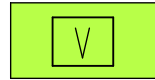
Straßenverkehrsfläche



Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Private und Öffentliche Grünflächen

(§ 9 [1] Nr.15 u.[6] BauGB)



Verkehrsgrün

Sichtflächen

(§ 9 [1] Nr.10 u.[6] BauGB)



Bebauungsfreie Fläche

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

(§ 9 [1] Nr.20,25a u.[6] BauGB)



Anpflanzen von Bäumen

PFG 6

Pflanzgebot



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

Flächen für Aufschüttungen

(§ 9 [1] Nr.16 u.[6] BauGB)



Lärmschutzwall

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 [7] BauGB)

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Baumasse	Bauweise
Dachform und Dachneigung	

Zeichenerklärung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wiesengrund, III.BA"

Grundlage ist die Planzeichenverordnung vom 18. Dez.1990

Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze

§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 22 -23 BauNVO

- offene Bauweise
- Baugrenze
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- nur Einzelhäuser

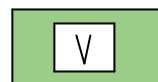
Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Geh- u. Radwegflächen
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

Private und Öffentliche Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 u.16 BauGB



Verkehrsgrün

Sichtflächen

§ 9 (1) Nr.10 u.16 BauGB



Bebauungsfreie Fläche

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

§ 9 (1) Nr.20, 25a u.b BauGB



Anpflanzen von Bäumen



Pflanzgebot



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

Flächen für Aufschüttungen

§ 9 (1) Nr.17 u.16 BauGB



Lärmschutzwall

Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 (7) BauGB



Bushaltestelle



Grenze Ortsdurchfahrt (ODR-Grenze)

Füllschema der Nutzungsschablone

Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	--
Bauweise	Bauweise
Dachform und Dachneigung	