

8 Gebäudeböden:

Der Bezugshöhepunkt zur Bestimmung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist die mittlere der Mittellinie der erschlüssenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK, fertigen Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur angrenzenden Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugebietss (Grundstückskasse).

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte der fertigen Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in die Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.

b) Traufhöhe

W1– Bereiche und Mi1–3– Bereiche:

Die Traufhöhe darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachkante, 3,80 m nicht überschreiten.

Mi–2– Bereiche:

Die Traufhöhe muss, gemessen wie vor, zwischen 5,50 m und 6,50 m betragen.

c) Firsthöhe

W4– und Mi1–1– und Mi3– Bereiche:

Die Firsthöhe darf, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First –höchster Punkt der Dachkante– 9,50 m nicht überschreiten.

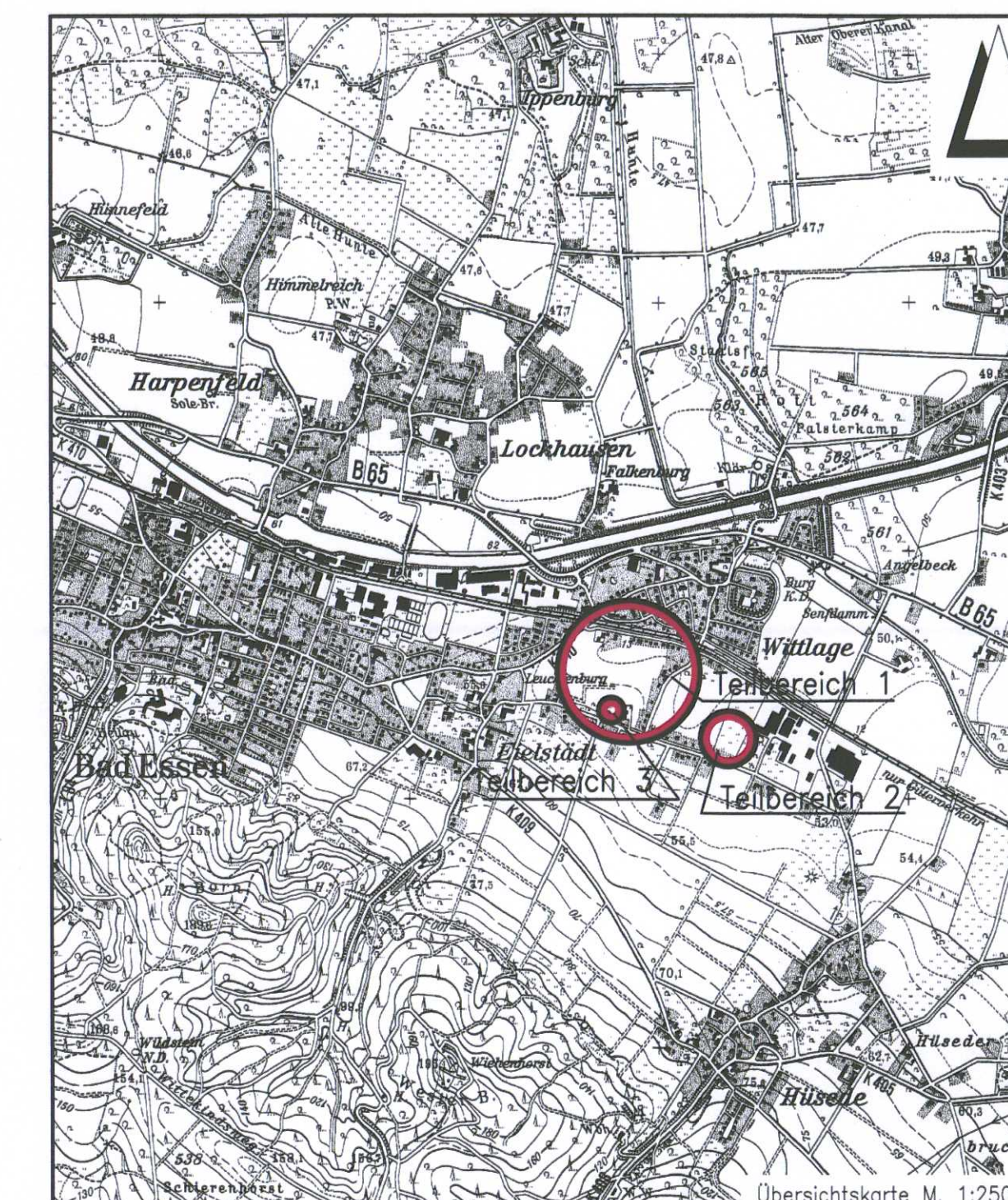
Mi–2– Bereiche:

Die Firsthöhe darf, gemessen wie vor, 10,50 m nicht überschreiten.

- 7 Durchführung des Siedungsgebietes (§ 91) Nr. 25 a BaUG
a Auf den Baugrundstellen ist je angerechnete 400 m Grundstücksfläche ein Obstbaum zu pflanzen, der abnormen (nicht als Obstbaum) zu bezeichnen ist (Pflanzensatz des Landschaftsöfentlichen Fachkollektors) zu pflanzen.
b Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbäum je 300 qm zu pflanzen (§ 91 Nr. 91 (1) Nr. 1 v. 1.1.1 v. 25 a BaUG). Das Pflanzmaß muss mind. eine Fläche von 4 qm umfassen.
- 8 Ausgleichsmaßnahmen/Erzetzmaßnahmen im Sinne des § 1 a BaUG BaUG § 9 (1 a) BaUG
- Zuordnung und Kostenestanzung des § 135 a BaUG
Mit der Aufstellung dieses Bauplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereiten. Die Kompensation wird wie folgt durchgeführt:
Innerhalb des Pflanzgebietes sind Ausgleichsmaßnahmen (öffentliche Grünflächen und Maßnahmen für Naturschutzgebiete (Obstbaumwesen, Teilbereich 3 des Geltungsbereichs (Erweiterung des Geltungsbereichs) Teilbereich 3 des Geltungsbereichs) festgesetzt. Die Obstbaumweise wird diesem Pflanzgebiet Nr. 48 A vollständig, die Flächen des Teilbereichs 2 (extensive Grünflächen) werden diesem Pflanzgebiet zum Teil zugeordnet.
Folgende Maßnahmen enthalten die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Pflanzgebietes:
- Maßnahmenfläche 3 = Obstbaumweise = 7800 WE
- Maßnahmenfläche 2 = Teichweisen = 8.800 WE (entw. von 11.500 WE)
Des weiteren sind diesem Bauplan eine Kompensationsmaßnahmenzone zugeordnet (siehe Festlegung des Landschaftsöfentlichen Fachkollektors).
Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen werden auf die Eigentümer der Flächen der Jungstreuweisen mit 3.2425 WE. Die entstehenden Kosten für die Bereitstellung aller Flächen und die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen durch die Gemeinde sind vom Eigentümer der Flächen zu tragen und werden von diesem anteilig auf die einzelnen Baugrundstellen im Pflanzgebiet zugeordnet. Die Erhaltung der Obstbaumweise ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen.
- 9 Außerkrafttreten der Bauplanbestimmung
Der Bauplan Nr. 12 (Ordnung Nr. 12) tritt außer Kraft, sofern er von dem Geltungsbereich des Bauplanes Nr. 48 "Muehlbach-Gr." erfasst wird.
10 Nutzungsregeln Muehlbachgebiete
Zur Vermeidung von Konflikten zwischen den verschiedenen Nutzungen:
In den Muehlbachgebieten sind Vergnügungsbetriebe, auch ausnahmsweise, unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Gaststätten (Regelungen gem. § 14 und § 5 BauNVO).
- 11 Immissionschutz
Im Wa-Gebiet besteht das Kreisverkehrsgebiet der Planstraße A und in der ersten Baufeldzone des Wa-Gebietes südlich der Planstraße A sind Fenster zu Wohn- und Schläfräumen oder der dem Muehlbach zugewandten Gebäudeseite (auch Ost- bzw. Nordseite) unzulässig.
12 Verbot zum Grundwassererschürfen (gem. § 9 (1) Nr. 24 a v. 1.1.1 v. 25 a BaUG)
Innerhalb des Muehlbachgebietes:
1. Verbot jeglicher Vorsehung von wasserführenden Stoffen. Heizölzuleitung ist nicht zulässig. Die Vorsehung der Heizung muss mit Gas oder elektrischer Energie erfolgen.
2. Verbot von Wasserentnahme aus dem Muehlbach, aus Grundwasser, Untergrundwasser oder vergleichbaren Einrichtungen.
3. Verbot für Überschriften der planzendeberrechtlichen Zonen.
4. Verbot von Wasserentnahme aus dem Muehlbach, aus Grundwasser, Untergrundwasser, Abwasserabfuhr oder vollständigem Abwasserabfuhr (Nr. 48-Aufgabe) ist.
5. Planzendeberrechtlich zonenübergreifend vom 27.07.1998.
6. Verbot der Vorsehung von wasserführenden Stoffen aus dem Muehlbach, aus Grundwasser, Untergrundwasser, Abwasserabfuhr oder vollständigem Abwasserabfuhr (Nr. 48-Aufgabe) ist.
7. Verbot von Erdölfrachten und Erdölfrachten von mehr als 3,0 m Tiefe, die dem Muehlbach und nicht ein bestimmtes Abwasserabfuhr, Abwasserabfuhr im Zusammenhang mit Baumaßnahmen.
8. Verbot von Abfuhr für private Zwecke.
9. Verbot für Grundwasser- und Erdreichspuren sowie Wärmepumpen mit Erdsonden

1. Dachabdeckung – Dachungen, Dachaufbauten und Dachschneise
a) Dachabdeckung :
– die zulaufende Dachform ist das Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- und Pultdach.
b) Gargen (gem. §12 BauVO) bis zu einer Grundfläche von 36 qm und Nebengängen (gem. §14 BauVO) bis zu einer Grundfläche von 15 qm sind auch in Flachdachschneise zulässig.
c) Dachbelag : Innerhalb der WK-M, Mi-1 und –3-Bereiche muss die Dachbelag zwischen 35 und 45 innerhalb der Mi-2 – Bereiche zwischen 32 und 38 betragen.
Für ausschließlich gewöhnlich genutzte Gebäude ist im Einvernehmen mit der Gemeinde auch eine niedrigere Dachbelag zulässig (Regelung gem. § 3(1) i. d. BauG i.V.m. § 88 der NBauO).
2. Dachaufbauten und Dachschneise
Dachaufbauten (Guben), Dachschneise (Loggien) sind zulässig, Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Traufbreite, gemessen in der senkrechten Ausrichtung 1/2) der Dachaufbau bei Dachschneisen nicht überschreiten. Die Höhe dieser senkrechten Ansichtshöhe wird auf 1,80 m begrenzt.
Dachaufbauten und –schneise sind so zu errichten, dass vom Ortoph an Mindestabstand von 2,0 m :
– vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird.
Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind nur als Holzbohle und lebende Hecken zulässig, sie dürfen an der Straßenseite eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten (gemessen oberhalb mittl. fertiger Straße).

1. Einfriedung gewerblich genutzter Grundstücke
Abschließend gewerblich genutzte Grundstücke sollen gegenüber Grundstücken mit Wohnnutzung und städtebaulich einer Einfriedung, mindestens 2 m breiten und 1,80 m hohen Hecke dauerhaft eingefriedigt werden.
2. Trinkwasserschutzgebiet
Das Pflanzgebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes. Zum Schutz der Trinkwerke ist die Schutzgebietsverordnung zu beachten. Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen sind die technischen Anforderungen der RStVO zu beachten.
3. Räumstreffen im Teilbereich 2
Angrenzend zum Teilbereich 2 verläuft der Elastisdorf Mühlenbach. Zu diesem Gewässer ist im Rahmen der Umsetzung der Ersatzflächen ein Räumstreifen von 5 m Breite von festen Einbauten, Anpflanzungen etc. freizuhalten.



mit Ortlichen Bauvorschriften		
URSCHRIFT	Maßstab 1 : 1000	Unterlage :