Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 WA - allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil das Bebauungsplanes.

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Nutzungsart ist in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.2 Die zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 25% begrenzt.

1.3 Nach § 18 BauNVO soll die Firsthöhe in dem WA- Gebiet 9,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die gemittelte Gebäudehöhe zum natürlich gewachsenen Gelände.

1.4 Eine weitere Bebauung als die im B-Plan zur Realisierung eines speziellen Wohnraumbedarfs ausgewiesenen 2 Einzelhäuser wird ausgeschlossen.
Um- und Ausbauten an den vorhandenen Wohngebäuden sind bei Einhaltung der GRZ zulässig.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Offene Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen laut § 14 Bau NVO sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig und überwiegend in versickerungsfähigem Material auszubilden.

3. Grünordnung

3.1 Je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche sind mindestens 3 Gruppen einheimischer, strauchartiger Laub- bzw. Obstgehölze oder ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Gruppen der strauchartigen Laub- bzw. Obstgehölze sind artenweise zu pflanzen.
Eine Gruppe betseht aus mindestens 3 Stück derselben Art.
Es ist eine dichte Bepflanzung vorzusehen.

Auf den ausgewiesenen Pflanzflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB sind entweder eine Strauchhecke bzw. eine Baum-Strauchhecke oder eine Pflanzung von hochstämmigen, einheimischen Obstbäumen anzupflanzen.

Bei den Obstbäumen ist die Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen mit einem Stammumfang von 10-12 cm in 1 m Höhe zu wählen.

3.2 Bei Abgang sind Laubbäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.
Für die Bepflanzung, auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen, wird die Verwendung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste festgesetzt :

Pflanzliste
(geeigneter Arten heimischer, standortgerechter Laubgehölz)

Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Weißbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Qualität: H,3xv, 14/16
Quantität: 1 H / 100 m²

Sträucher:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Cornus sanguinea	- blutrofer Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

Qualität: 2xv, 100/125
Quantität: bei aufgelockerter Bepflanzung 5 Sträucher / 20 m²
bei dichter Bepflanzung 10 Sträucher / 20m²

Obstgehölze:

z.B.
Halberstädter Jungfernapfel
Jacob Fischer
Gelters Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle
Schneiders späte Knorpelkirsche
Teickners schwarze Herzkirsche
Nancy Mirabelle

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte M.1:1000 des Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Gemeinde: Aue- Fallstein
Gemarkung: Deersheim
Flur: 5

Stand der Planung: Februar / 2010

Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation am:
Aktenzeichen: A9 17174 / 09

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichen- und Baunutzungsverordnung von 1990)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1. Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulassig (§ 22 BauNVO)

O — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

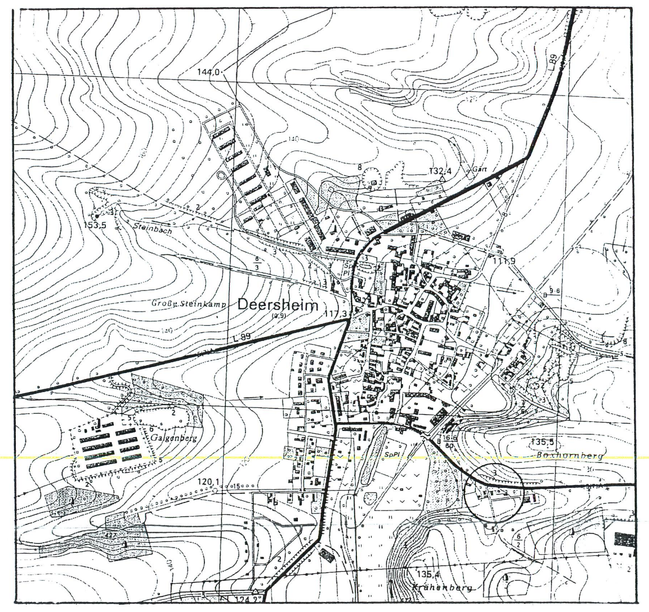
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

15. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorhandene Gebäude


Deersheim
Großsteinkammergrab
Sportplatz
Friedhof
Kläranlage
Kläranlage
Bahnhof
Bahnhofstraße
Dardesheimer Straße
Am Wacholderholz
Am Kalkofen
Am Steinberg
Am Hagen
Am Kreuzberg
Am Bergfeld
Am Hasenberg
Am Hasenberg
Am Kreuzberg
Am Bergfeld
Am Hasenberg
Am Kreuzberg
Am Bergfeld
Am Hasenberg
Am Kreuzberg
Am Bergfeld