

TEXTTEIL  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN  
**LERCHEN – ZEISIGWEG 2**

In Ergänzung des Lageplanes wird folgendes festgesetzt:

## 1. Allgemeine Angaben

1.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen baurechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

(§§ 1-15 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

#### **WA - Allgemeines Wohngebiet**

(§ 4 Abs. 1, 2 BauNVO)

### 2.2 Anzahl der Wohnungen

(§ 9, Abs. 1, Zi. 6, BauGB)

**Pro Wohngebäude (Einzelhaus) sind höchstens 2 Wohnungen zulässig**

### 2.3 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

### 2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 18 BauNVO und § 2 Abs. 5 LBO)

Keine Festsetzung

### 2.5 Bauweise

(§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. (4) BauNVO)

Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

### 2.6 Nebenanlagen

im Sinne des § 14 Abs. (1) BauNVO,

sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Einfriedungen sind entsprechend. Zi. 3.7 der örtlichen Bauvorschriften, zulässig.

### 2.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)

Mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigende Elemente in der Fahrbahn in der Fahrbahn sollten die Gestaltung einer Wohnstraße mit Multifunktion verdeutlichen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich.

Öffentliche Stellplätze können innerhalb der Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

### 2.8 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. (1) Nr. 25 a+b BauGB)

Entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

Die im Lageplan dargestellten Pflanzgebote sind bis zur Schlußabnahme des Gebäudes herzustellen.

Die Lage der Bäume ist durch die Darstellung im Lageplan nicht fixiert, sie können innerhalb des Pflanzgebots verschoben werden.

PFG 1

#### **Bepflanzung am Ortsrand. (Ostseite)**

Bepflanzung als Schutzpflanzung am neuen Ortsrand entspr. der flächenmäßigen Darstellung im Lageplan, als dichtes Gehölz mit Sträuchern und Büschen, sowie Laub- und Obstbäumen.

Mindestgröße 1x verpfl. 70/90cm, 1 St./m².

Strauch und Buscharten z.B.:

Comus mas (Kornelkirsche)  
Comus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus mahaleb (Weichselkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus catharicus (Kreuzdorn)  
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)  
Rosa rubrifolia (Rotblättrige Rose)  
Sambucus (Holunder)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Baumarten z. B.:

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Quercus rubra (Eiche)  
Fraxinus (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Juglas regia (Walnuß)  
Obstbäume (Hochstämme-heimische Sorten)

Mindestgröße der Bäume: H. 3x v. StU 18-20 cm.

(Gilt nicht für Obstbäume)

Pro 10 m in Längsrichtung des Pflanzstreifens ist mindestens ein Baum zu setzen. Die Bäume sind jeweils in der Tiefe gestaffelt anzuordnen und nicht in einer Reihe (unregelmäßig).

## PFG 2

### Bepflanzung am Ortsrand (Nordseite)

Wie PFG 1, jedoch kleinkronige Bäume ohne Staffelung der Bäume in der Tiefe. Anordnung der Bäume innerhalb des Pflanzgebotes.

Kleinkronige Bäume z. B.: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche), Obstbäume (Hochstämme-heimische Sorten).  
Sträucher und Büsche wie PFG 1.

## PFG 3

### Bepflanzung entlang des Fusswegs am Mühleisenhofweg (Westseite)

Wie PFG 1, jedoch kleinkronige Bäume ohne Staffelung der Bäume in der Tiefe. Anordnung der Bäume innerhalb des Pflanzgebotes.

Kleinkronige Bäume z. B.: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer campestre (Feldahorn), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche), Obstbäume (Hochstämme-heimische Sorten).  
Sträucher und Büsche wie PFG 1.

## PFG

### Einzelbäume

Groß- oder kleinkronige Bäume, empfohlene Arten siehe PFG 1

## 2.9 Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen.

(§ 9 Abs. (1) 11 BauGB)

Stützmauern für den höhenmäßigen Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen (soweit erforderlich) sind Teil der öffentlichen Verkehrsanlagen. Böschungen, soweit erforderlich, sind auf den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zu errichten.

## 2.10 Dachform, Dachneigung.

(§ 9 Abs. (1) Zi 2 BauGB)

Dachformen und Dachneigungen, siehe Einschriebe im Lageplan.

## 2.11 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. (2) BauGB und § 11 Abs. (2) LBO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf max. 0.50 m über dem höchsten Punkt der Straßenhinterkante im Bereich des Baugrundstücks liegen.