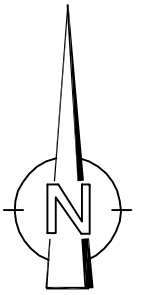




STADT HARBURG - OT EBERMergen, BEBAUUNGSPLAN „OBERE BREIGE II“,

M 1 : 1000



I Planzeichnung



II Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Auf den Flurstücken Nr. 252, 253, 255, 276, 278 und 279 der Gemarkung Ebermergen wird gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind:

1. Wohngebäude, je Gebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig;
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Verkehrsflächen

Die zur Erschließung der Baugrundstücke erforderlichen Straßen werden als Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen. Es handelt sich um Straßenverkehrsflächen mit Gehweg im Norden (Ausbau des Feldweges auf Fl.Nr. 255 Gemarkung Ebermergen) sowie um Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung: „verkehrsberuhigter Bereich“ innerhalb des Baugebiets (Fl.Nr. 278 und 279 Gemarkung Ebermergen). Die Abgrenzung der Verkehrsflächen gegenüber sonstigen Nutzungen wird durch eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der Vollgeschosse

2.1.1 Teilfläche Nord

Als zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO als Dezimalzahl maximal 0,40 festgesetzt;

Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 20 BauNVO als Dezimalzahl maximal 0,6 festgesetzt.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 BauNVO), davon 1 Vollgeschoss bis zur Traufe, 1 Vollgeschoss im Dachraum.

2.1.2 Teilfläche Süd (Quartier)

Abweichend zu den Festsetzungen in Punkt 2.1.1 sind in dem dafür vorgesehenen Quartier (Bauparzelle Nr. 4, 5 und 6) ausschließlich zulässig:

Als zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß § 20 BauNVO als Dezimalzahl maximal 0,8 festgesetzt.

Zulässig sind 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze (gemäß § 20 BauNVO). Das UG ist so zu gestalten, dass es nicht zum Vollgeschoss wird.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (gemäß §18 BauNVO)

2.2.1 Gebäude

Die maximale Wandhöhe für Gebäude in der Teilfläche Nord (Satteldächer) beträgt 4,20 m (hangseits);

die maximale Wandhöhe für Gebäude in der Teilfläche Süd (Quartier mit zweigeschossigen Gebäuden mit Walmdach) beträgt 6,00 m (hangseits);

als Wandhöhe gilt generell das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren. Dabei müssen die Gebäude in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss nicht zum Vollgeschoss (gemäß Art. 2 Abs. 7 BayBO) wird.

zudem gilt:

a) Bauparzellen 1 (nur im Fall einer Erschließung von Osten), 2 und 3:

bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen darf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses am höchsten natürlichen Geländepunkt am Gebäude nicht mehr als 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.

b) Bauparzellen 7, 8 und 9 (nur im Fall einer Erschließung von Westen):

bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen darf die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses maximal 0,15 m über Oberkante Straßenbegrenzungslinie liegen, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Dabei müssen die Gebäude in der Höhe so situiert werden, dass das Untergeschoss, bezogen auf das festgelegte Gelände, nicht zum Vollgeschoss wird. Als festgelegtes Gelände gilt die bestehende bzw. geplante Höhe der Straßenbegrenzungslinie übertragen an der straßenseitigen Baugrenze verbunden mit dem bestehenden Gelände auf der Gebäuderückseite (= straßenabgewandte Seite), gemessen an der straßenabgewandten Gebäudemitte.

2.2.2 Garagen:

a) Bei Grundstücken, die höher als die Erschließungsstraße liegen:

(Bauparzellen 1 (nur im Fall einer Erschließung von Osten, ansonsten wie c)), 2 und 3):

- Die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

b) Bei Grundstücken, die tiefer als die Erschließungsstraße liegen:

(Bauparzellen 7, 8 und 9 (nur im Fall einer Erschließung von Westen, ansonsten wie c)):

- bei Garagen mit Abstand bis 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche: Oberkante Rohfußboden nicht höher als 5 cm über der Höhe der Erschließungsstraße;

- bei Garagen mit größerem Abstand zur Erschließungsstraße sind diese je zusätzlichem Abstandsmeter um 10 cm tiefer zu situieren;

- die maximale Wandhöhe darf 3,0 m betragen, gemessen von der Oberkante Rohfußboden der Garage bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

c) Bei Grundstücken, die - bezogen auf die Lage der Erschließungsstraße - von Süden (Bauparzelle 10 - 14) oder von Norden

(Bauparzelle 4 - 6, ev. auch Bauparzelle 1 und 9) erschlossen sind:

- bei Grenzbebauung darf die Wandhöhe von Garagen bergseits höchstens 3,0 m betragen, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (gemäß § 23 BauNVO) sind einzuhalten.

Ferner gelten folgende Vorschriften:

- Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- Nebengebäude ohne Feuerstätten und ohne Aufenthaltsräume bis zu 20 qm Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Nicht jedoch innerhalb der privaten Grünflächen.

4. Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

WA



0,4

0,6

II=ID

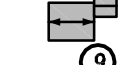
II

0,8

max. WH
4,20m
(hangseits)
max. WH
6,00 m
(hangseits)

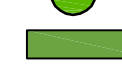


210/19



9

771,77 m²



5. Grünflächen

5.1 Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Baugebietseingrünung und der Durchgrünung des Wohngebiets. Die Lage der öffentlichen Grünflächen im Straßenbereich dient als Hinweis und kann im Zuge der weiteren Erschließungsplanung an die örtlichen Gegebenheiten und Erfordernisse angepasst werden. Die öffentlichen Grünflächen sind wie in Ziffer 5.3 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen nicht zulässig.

5.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB):

Die privaten Grünflächen dienen der Baugebietseingrünung und sind wie in Ziffer 5.3 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Erstbepflanzung erfolgt dabei durch die Stadt Harburg (Schwaben), die Pflege und Unterhaltung entsprechend den Entwicklungszielen (wirksame Baugebietseingrünung mit standortheimischen Gehölzen und standortangepassten Obstbäumen in Sorten) unterliegt der Verantwortung des Grundstückseigentümers.

Die Grünflächen sind vorzugsweise mit Obstbäumen (Hochstämme) und Heckengehölzen zu bepflanzen. Oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen jeglicher Art sind innerhalb der privaten Grünflächen nicht zulässig.

5.3 Pflanzgebote

Auf den ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB für Bäume und Sträucher durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern herzustellen. Es sind Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Bei den Pflanzungen dürfen ausschließlich standortheimische Gehölze und heimische Obstsorten gepflanzt werden. Die Pflanzstandorte der in öffentlichen und privaten Grünflächen dargestellten Pflanzgebote sind dabei variabel und können entsprechend der örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst werden. Die Summe der in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebote ist dabei einzuhalten.

Bäume im öffentlichen Straßenbereich (öffentliche Grünfläche):

Zu verwenden sind z. B. Stieleiche, Bergahorn, Spitzahorn, Linde, Esche, Eberesche, Mehlbeere, Obstbäume (jeweils als Hochstämme)

Bäume innerhalb privater Grünflächen:

Zu verwenden sind Obstbäume (in örtlich bewährten Sorten) und standortheimische Baumarten wie oben.

Sträucher / freiwachsende Hecken im Bereich öffentlicher und privater Grünflächen:

Zu verwenden sind überwiegend standortheimische Sträucher, z. B.: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Liguster, u.a.

Sonstige Bestimmungen:

Koniferen sind zur Umsetzung von Pflanzgeboten generell nicht zugelassen.

5.4 Ausgleichsflächen

Auf der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche mit der Fl.Nr. 331 der Gemarkung Mauren ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 0,58 ha eine bereits hergestellte Ausgleichsmaßnahme als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB weiter zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Entwicklungsziel ist eine extensive Grünlandnutzung (zweischürige Mahd nach dem 15.06. des Jahres oder alternativ Nutzung durch Wanderschäferei) und die Entwicklung einer Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbaumsorten. Auf der Fläche erfolgt keine Düngung.

Eine eindeutige Zuordnung der Ausgleichsfläche erfolgt durch Abbildung der Fläche (Ausschnitt aus der Digitalen Flurkarte) auf der Planzeichnung des Bebauungsplans.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches umgrenzt die Fläche, für welche die Planzeichnung, Satzung, textliche Festsetzungen, Begründung und Anlagen uneingeschränkte Geltung haben.

6.2 Zeichnerische Hinweise

In der Planzeichnung werden zeichnerische Hinweise zur Herkunft der digitalen Plangrundlage gegeben. In der Planzeichnung werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in dessen unmittelbaren Umgriffs dargestellt:

- bestehende Grundstücksgrenzen;

- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen;

- Flurnummern;

- Gebäude bestehend;

- Vorschlag für die zu errichtenden Gebäude;

- Vorläufige Nummerierung der Bauparzellen;

- Vorläufige Größe der Bauparzellen;

- Empfehlung für Lage der Garagenzufahrt;

- Lage von Stellplätzen;

- Baumstandorten (Pflanzgebote);

- Lage der öffentlichen Grünflächen im Straßenbereich.