

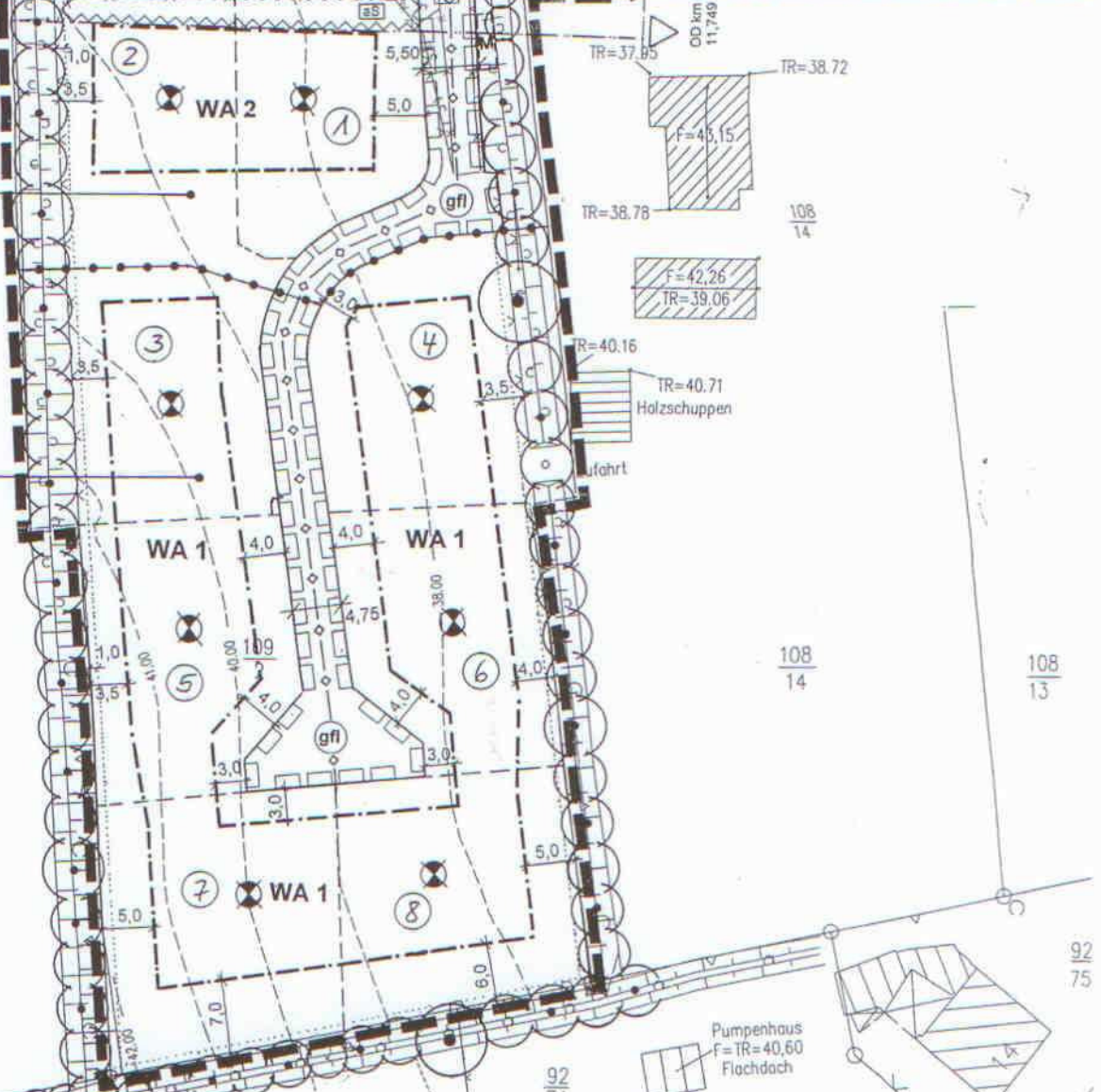
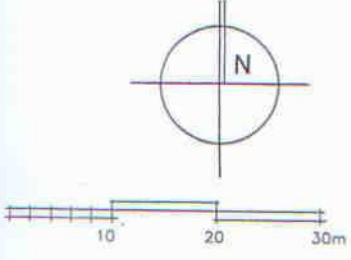
B-Plan Nr. 2 der Gemeinde Grebin

119
22
F=40,75
TR=37,06



WA 2
GR max.
160 m²
FH max.
9,00 m
(über Höhen-
bezugspunkt)
DN 30° - 48°
SD / WD / PD

WA 1
1 WO
pro 500 m²
(s. Teil B - Text)
GR max.
180 m²
FH max.
9,00 m
(über Höhen-
bezugspunkt)
DN 30° - 48°
SD / WD / PD



BEBAUUNGSPLAN NR. 1,
2. ÄNDERUNG
„MÜHLBERG“

Am Mühlberg

Pumpenhaus
F=TR=40,60
Flachdach

Eingangshöhe:
38,0 m ü.NN

Firsthöhe:
45,4 m ü.NN

Eingangshöhe:
n ü.NN

102
14

102
19

102
19

92
73

92
74

92
75

92
72

108
14

108
13

108
14

TR=38,78

TR=37,95

TR=38,72

OD km
11,749

F=43,15

F=42,26
TR=39,06








TR=40,16











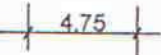
TR=40,71
Holzschuppen

Aufahrt

gring

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<u>I. FESTSETZUNGEN</u>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbe- reiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text)	§ 4 BauNVO
z.B. GR max. 160 m ²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe (GRZ max.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
FH max. 9,00 m	Höchstzulässige Firsthöhe (über Höhenbezugspunkt, s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höhenbezugspunkt	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
SD / WD / PD	Satteldach / Walmdach / Pulldach /	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
DN 30° - 48°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Be- bauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (s. Teil B - Text) Zweckbestimmung :	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
aS	anbaufreie Strecke	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

	Verkehrsflächenen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Versorgungsleitungen, unterirdisch (genaue Lage der Energietrassen lt. Erschließungsplanung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Grünordnung	§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit 1,0 m Saumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Gehölzpflanzung zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
M	Abfallbehälterstandorte (zugunsten der geplanten Grundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebiets)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
P	Besucherstellplatz (innerhalb des geplanten Wohngebiets)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
z.B. WA 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Bemäßung in m	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 beträgt die höchstzulässige Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Einzelhäuser maximal 120 m².

3. Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

In dem Teilgebiet WA 2 sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Ausnahmen vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf in den Teilgebieten WA 1 und WA 2 ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 25 m² überschritten werden.

5. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen bis maximal 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von 20 m² überschritten werden.

6. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „anbaufreie Strecke“ sind bauliche Nebenanlagen jedweder Art unzulässig.

7. Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 7.1 In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 darf die Firsthöhe, und dies gilt auch für untergeordnete Bauteile, die im direkter Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, von maximal 9,0 m, bezogen auf den für die überbaubare Fläche festgesetzten nächstgelegenen Höhenbezugspunkt, nicht überschritten werden.

Die vorhandene Geländeoberfläche (entsprechend dem örtlichen Aufmaß vom 19.05.2004 und als Grundlage für die Bebauungsplansatzung) gilt nach § 2 LBO als festgesetzt.

- 7.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen sind außerhalb der durch bauliche Anlagen überbauten Grundstücksbereiche nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Anlage der Erschließungsstraße und die Abfallbehälterstandorte.

8. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 8.1 In dem Teilgebiet WA 2 mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- 8.2 In dem Teilgebiet WA 1 sind pro 500 m² Wohnbaugrundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Die Flächenanteile der gemeinschaftlich genutzten privaten Erschließungsstraße (gfl-Recht) sind hierauf nicht anzurechnen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 9.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die außerhalb des Plangeltungsbereiches zur Verfügung stehende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gemarkung Grebin, Flur 1, Flurstück 102/19 teilweise und 150/6) zusammen mit den durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtlich ermöglichten Eingriffen in ihrer Gesamtheit als Ausgleichsfläche den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) anteilig als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.
- 9.2 Zum Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb bzw. direkt an das Plangebiet angrenzenden Knicks ist auf den privaten Grundstücken ein 1,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.
- 9.3 Auf den privaten Grundstücken der Teilgebiete WA 1 und WA 2 ist pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2. Dächer

- 2.1 Tonnendächer sind in den Teilgebieten für die Hauptgebäude unzulässig.
- 2.2 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig.
- 2.3 Die Dacheindeckung ist aus Gründen des Denkmalschutzes in den Teilgebieten nur in schwarzer, dunkelgrauer (anthrazit) und brauner Farbe zulässig. Reflektierende Materialien - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlagenformen - sind in allen Teilgebieten aus Gründen des Denkmalschutzes unzulässig.

3. Außenfassade

Die Außenfassade der Hauptgebäude ist in dem Teilgebiet in Putz und als Blockbohlenhaus aus Rundstämmen unzulässig.

Hinweis :

Die geplante Wohnbebauung liegt am unteren Mühlberg im Umgebungsschutzbereich der historischen Windmühle. Sämtliche geplanten Veränderungen am Mühlberg, die geeignet sind, den Eindruck des Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gemäß § 9 Abs. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung.