

U

Regenwasserrückhaltung/
Verdunstungsfläche

Olangen

Junkernwiese

Vor dem Hagenberge

WA	0,3	ED
OK _{EG}	= 0,5m	
T _H	= 4,0m	

WA	0,3	ED
OK _{EG}	= 0,5m	
T _H	= 4,0m	

WA	0,3	o
OK _{EG}	= 0,5m	
T _H	= 4,0m	

WA	0,3	o
OK _{EG}	= 0,5m	
T _H	= 4,0m	

WA	0,3	ED
OK _{EG}	= 0,5m	
T _H	= 4,0m	

F + R

Weg

Weg

Weg

19

7,50

5,00

5,00

5,00

18,00

15,00

3,00

8,50

3,00

5,00

16
3

16
7

5,00

10,00

23

2,50

3,00

7,00

3,00

300

200

5,50

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

3,00

20,00

20,00

3,00

20,00

10,00

10,00

10,00

10,00

10,00


10,00

10,00

26
2

A : Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl
(§ 19 BauNVO)
(siehe textliche Festsetzung Nr.11 und Nr.12)


Höhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt § 18 BauNVO

$OK_{EG}=0,5$ Oberkante Erdgeschoßfußboden als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung Nr.13.1)

$T_H = 4,0$ Traufhöhe als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung Nr.13.2)

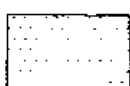
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB

o offene Bauweise
(§ 22 (2) BauNVO)

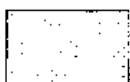
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 (2) BauNVO)

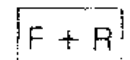
----- Baugrenze
(§ 23 (3) BauNVO)

4. Verkehrsflächen


 Straßenverkehrsflächen
(§ 9 (1) 11 BauGB)

----- Straßenbegrenzungslinie
(§ 9 (1) 11 BauGB)

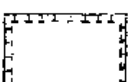
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 (1) 11 BauGB)


 Fuß- und Radwege


5. Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

 Grünflächen (öffentlich)
(§ 9 (1) 15 BauGB)
(siehe textliche Festsetzung Nr.3.2, 3.3 und 3.6)

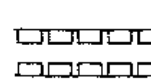
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20, 25 BauGB

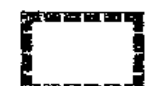
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
(siehe textliche Festsetzung Nr.3.1, 3.2, 3.4 und 3.6)

 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3.3 und 3.6)


 Anpflanzungen von Bäumen 1. Ordnung gem. Pflanzliste im Kapitel 11.2 der Begründung (§ 9 (1) 25a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

D : Nachrichtliche Übernahme

 Grenze des gesetzlich festgestellten Übersonwerungsgebietes (§ 9 (6) BauGB)

B : Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

11 Grundfläche
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind zzgl. der Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO auch die Grundflächen von
-Terrassen und
-Zuwegungen
mitzurechnen. Die Regeln gem. § 19 Abs. 4 BauNVO "zulässige Überschreitungen" und § 21a Abs. 3 BauNVO bleiben hiervon unberührt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

12 Hausgruppen
Werden bei der Errichtung von Hausgruppen Flächen für Gemeinschaftsgaragen oder Stellplätze angelegt, so dürfen diese Flächenanteile dem Baugrundstück hinzugerechnet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO)

13 Höhe baulicher Anlagen
13.1 Oberkante Erdgeschoßfußboden
Der Erdgeschoßfußboden der Gebäude darf das natürliche vorhandene Gelände am höchsten Geländeschnittpunkt um maximal 0,50 m übersteigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

13.2 Traufhöhe
Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Erdgeschoßfußboden. Traufpunkt ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2. Bauweise

21 Überbaubare Grundstücksflächen
Garagen und Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 1 und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Natur und Landschaft

31 Regenwasserrückhaltung / Verdunstungsfläche
Die zentrale Verdunstungsfläche soll initial mit Stauden bepflanzt werden. Die randlichen Bereiche sind in einem mindestens 5 m breiten Streifen zu Naß- und Feuchtwiesen mit Hochstaudencharakter zu entwickeln. Die Restflächen sind je 100 qm Freifläche mit einem Laubbaum 1. oder 2. Ordnung sowie mindestens 5 Sträuchern räumlich zu giedern. Die Anlage ist gemäß der Maßnahmenbeschreibung Nr.1 der Begründung durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

32 Öffentliche Grünflächen / Maßnahmenflächen im Süden
Auf den Flächen sind heimische und standortgerechte Strauchhecken mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m als Ortsrandbegrenzung auf einer Breite von 5 m anzupflanzen und zu erhalten. Die Freiflächen zwischen Wohngebiet und Strauchhecken sind zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Pro 100 qm ist ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Es ist eine Landschaftsrasenmischung auszusäen. Die Bepflanzung ist gemäß der Maßnahmenbeschreibung Nr. 2 der Begründung vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

33 Öffentliche Grünfläche / Erhaltungsfläche
Die in der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und bei Abgängigkeit durch gleichartige, standortgerechte heimische Gehölze zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

34 Ausgleichsfläche auf Privatgrundstück im Osten
Auf den Flächen sind heimische, standortgerechte Strauchhecken mit einem Pflanzabstand in Reihe von 1,5 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen und zu erhalten. Die Bepflanzung ist gemäß der Maßnahmenbeschreibung Nr. 3 der Begründung vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

35 Private Grundstücke
Auf den Grundstücken ohne zeichnerisch festgesetzten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind je angelegten 500 qm Baugrundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Alternativ ein hochstammiger Obstbaum) sowie drei Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

36 Ausgleichsmaßnahme
Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen Nr. 31, 32 und 33 werden den Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet. Die Kosten werden in Anlehnung an die zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen auf die jeweiligen Vorhabenträger umgelegt.
(§ 9 Abs. 1a i.V.m. §§ 135a und 135b BauGB)

4. Sonstige Festsetzungen

41 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten landwirtschaftlicher Betriebe und der Stadt Moringen festgesetzt. Es dient zur Sicherung der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und des Denkmals (Judenfriedhof) im Süden des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C : Örtliche Bauvorschriften

§ 1 Geltungsbereich (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 56 und § 96 NBauO gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr.23 "Regenberg" der Stadt Moringen.

§ 2 Dächer (§ 56 Abs. 1 Nr. 2 NBauO)

21 Dachneigung
Es sind nur Dachneigungen von 35°-50° zulässig. Wenn eine Dachbegrünung vorgenommen wird, ist eine Reduzierung bis auf 15° Dachneigung zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen.

22 Dachfarbe
Für geneigte Dächer sind nur natürliche Dachsteine und Dachziegel zulässig, sofern keine Dachbegrünung angelegt werden soll. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind untergeordnete Gebäudeteile, Wintergärten, Garagen und Nebenanlagen. Der Einbau von Dachflächenfenstern und Sonnenenergieanlagen ist zulässig.

23 Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als die halbe Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite sein.

§ 3 Einfriedungen (§ 56 Abs. 1 Nr. 3 NBauO)

31 Material
Zulässig sind geschichtene und freiwachsende Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzern, verputztes Mauerwerk sowie Holzzäune mit senkrechter Laten. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

32 Höhe
Einfriedungen sollen eine Höhe von 0,80m bis 1,20m haben.

§ 4 Versickerung, Rückhaltung und Versiegelungsbeschränkung (§ 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO)

4.1 Oberflächenmaterialien
Fuß- und Radwege, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen, Zuwegungen und Terrassen, sind nur in wasserundurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserundurchlässig gelten Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und wassergebundene Decken.

4.2 Rückhaltung
Auf den Grundstücken sind Regenwasserrückhaltungsanlagen einzurichten. Das Fassungsvermögen der Anlagen wird nach folgender Formel berechnet:
Regenfangfläche [cm] x 0,6 (jährliche Niederschlagshöhe) [m³/Jahr] x Abflussbeiwert x 0,05 (Speichergrössenfaktor).
Die Durchflussmenge wird auf 1000 l/h beschränkt. Der Oberlauf ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen.

4.3 Verrieselung
Das auf den Grundstücken aufgefangene und zurückgehaltene Oberflächenwasser ist zur Bewässerung und Verrieselung auf den Freiflächen zu verwenden.

§ 5 Ordnungswidrigkeit (§ 91 Abs. 3 NBauO)

Ordnungswidrig handelt wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der örtlichen Bauvorschriften § 2 bis § 4 entspricht. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs.5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 100.000,- DM geahndet werden.