

Bebauungsplan - "An der Steinmühle" i.V.m. Aufhebung des Bebauungsplans "Am Leimenweg" und Änderung der Bebauungspläne "In der Hub" und "Untere Bachwiesen" - Ortsgemeinde Maikammer



Planzeichenlegende der zeichnerischen Festsetzungen (gemäß der Planzeichenverordnung - PlanzV - 12/90)

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. der BauNVO)

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

MI
vgl. textliche Festsetzungen
Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO, 12.2 PlanzV)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

vgl. textliche Festsetzungen

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

vgl. textliche Festsetzungen

0,6 z.B. als Höchstmaß (2,5 PlanzV)

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

vgl. textliche Festsetzungen

z.B. max. Gebäudehöhe = 12,0 Meter

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

vgl. textliche Festsetzungen

o offene Bauweise (3.1 PlanzV)

a abweichende Bauweise (3.3 PlanzV)

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

vgl. textliche Festsetzungen

— Baugrenze (3.5 PlanzV)

5. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

vgl. textliche Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf (4.1 PlanzV)

Schule

Sporthalle (4.2 PlanzV)

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

vgl. textliche Festsetzungen

öffentliche Straßenverkehrsfläche (6.1 PlanzV)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber
Verkehrsflächen mit besonderer
Zweckbestimmung (6.2 PlanzV)

öffentliche und private Verkehrsfläche mit
besonderer Zweckbestimmung (6.3 PlanzV)

F Fußweg (öffentlich)
(6.3 PlanzV)

Vorplatz
Schulvorplatz (öffentlich)

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen
(7. PlanzV)

Nahwärme
(System Öl / Holz / Gas)

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
(8. PlanzV)

9. 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)

Auffpflanzungen: Bäume
(13.2.1 PlanzV)

Auffpflanzungen: Sträucher
(13.2.1 PlanzV)

B. Sonstige Planzeichen

vgl. textliche Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und
Gewerkschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO, 15.3 PlanzV)

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB, 15.13 PlanzV)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.
von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes
der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO, 15.14
PlanzV)

— Tankstellen und
— Vergnügungsbereiche im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.1 Ausschluss von Nutzungsarten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem gesamten als MI festgesetzten Baugebiet sind folgende nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein
zulässigen Nutzungsarten und die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
unzulässig:

— Gewerbebetriebe,
— Tankstellen und
— Vergnügungsbereiche im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

C. Weitere Darstellungen

— vorgeschlagene Grundstücksparzellierung

3,5 Maßstabe mit Angaben in Meter

mögliche Gebäudeform und Stellung

D. Nutzungsschablonen

Aufbau der Nutzungsschablonen

Art der baulichen
Nutzung

Grundflächenzahl
(GRZ)

zulässige Höhe
baulicher Anlagen

Bauweise

1. Nutzungsschablonen für das Mischgebiet

MI 1 GRZ = 0,6

Max. Gebäudehöhe =
170,50 m ü. NN

MI 2 GRZ = 0,6

Max. Gebäudehöhe =
171,00 m ü. NN

MI 3 GRZ = 0,6

Max. Gebäudehöhe =
11,5 m

MI 4 GRZ = 0,6

Max. Gebäudehöhe =
12,0 m

MI 5 max. Gebäudehöhe von 11,5 Meter

MI 6 max. Gebäudehöhe von 12,0 Meter

Schule - Bereich 1 max. Gebäudehöhe von 14,0 Meter

Schule - Bereich 2 max. Gebäudehöhe von 12,0 Meter

Sporthalle max. Gebäudehöhe von 11,0 Meter

2. Nutzungsschablonen für bauliche Anlagen
innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf

Schule - Bereich 1 ---

Max. Gebäudehöhe =
14,0 m

Schule - Bereich 2 ---

Max. Gebäudehöhe =
12,0 m

Sporthalle ---

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Max. Gebäudehöhe =
11,0 m

Textliche Festsetzungen

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

A.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Mischgebiet (MI)

a. Für den nördlichen Bereich des Plangebietes wird - gemäß den zeichnerischen Festsetzungen
(Planzeichnung) - als Art der baulichen Nutzung das „Mischgebiet“ gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Anmerkung: Die Baugebiete mit den Bezeichnungen MI 1 bis MI 3 sind im Besitz der Gemeinde, so dass u.a. im Zuge der
zunehmenden Entwicklung/Bauweise auch weitergehende Regelungen durch ortsübliche Verträge oder durch Auflagen in den
Grundstückskauverträgen möglich sind.

Gemäß den Vorschriften des § 1 Abs. 4 f. BauNVO wird das MI-Gebiet dabei wie folgt eingeschränkt und
gegliedert:

1.1 Ausschluss von Nutzungsarten (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

In dem gesamten als MI festgesetzten Baugebiet sind folgende nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein
zulässigen Nutzungsarten und die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
unzulässig:

— Gewerbebetriebe,
— Tankstellen und
— Vergnügungsbereiche im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.2 Gliederung des Mischgebietes (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird wie folgt gegliedert:

In dem mit MI 1 bis MI 3 festgesetzten Baugebiet sind nur folgende Nutzungsarten zulässig:

— Wohngebiete,
— Geschäfte und Büroparkplätze,
— Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
— Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem mit MI 4 festgesetzten Baugebiet sind nur folgende Nutzungsarten zulässig:

— Wohngebiete,
— Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
— Geschäfte und Büroparkplätze,
— Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet gemäß § 16 (3) BauNVO durch eine Grundflächenzahl
und die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl - Grundfläche

Entsprechend der Planzeichnung wird für das gesamte „Mischgebiet“ eine Grundflächenzahl von
max. 0,6 festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend der Planzeichnung wird die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in den
Baugebieten unterschiedlich festgesetzt.

Unter Anwendung von § 16 Abs. 1 BauNVO wird der Bezugspunkt unterschiedlich festgelegt:

Zulässige Bauhöhen für die Baugebiete MI 1 und MI 2

Bezugspunkt sind absolute Höhen über Normalnull (ü. NN).

Für das Baugebiet MI 1 wird eine max. absolute Gebäudehöhe (=Firstschalldreieck) von:
170,5 m ü. NN festgesetzt.

Für das Baugebiet MI 2 wird eine max. absolute Gebäudehöhe (=Firstschalldreieck) von:
171,0 m ü. NN festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe darf in dem Baugebiet MI 2 für untergeordnete Gebäude (u.a. Treppenhäuser mit
Fahrtstufen) bei bis zu 5% der tatsächlich überbauten Fläche eine Höhe von max. 172,5 m ü. NN betragen.

Zulässige Bauhöhen für die Baugebiete MI 3 und MI 4 sowie die baulichen Anlagen (Regionale Schule und
Sporthalle) innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen wird die Charaktere der im Endausbau bereits
bestehenden Straßenmitte „An der Steinmühle“, senkrecht zur Mitte der der Straße zugewandt.

Es werden für die baulichen Anlagen jeweils max. absolute Gebäudehöhen - bezogen auf den First- bzw.
Schalldreieck des Gebäudes und gemessen vom unteren Bezugspunkt wie folgt festgesetzt:

MI 3 max. Gebäudehöhe von 11,5 Meter

MI 4 max. Gebäudehöhe von 12,0 Meter

Schule - Bereich 1 max. Gebäudehöhe von 14,0 Meter

Schule - Bereich 2 max. Gebäudehöhe von 12,0 Meter

Sporthalle max. Gebäudehöhe von 11,0 Meter

Erläuterungsskizzen zu den Höhenfestsetzungen (ohne Maßstab)

A) Bezugspunkt Straßennitte,
hier: Bereich MI 3

max. absolute Gebäudehöhe
Firsthöhe = 12,00m

Mitte

unterer Bezugspunkt

Grundstück

Straße

max. absolute Gebäudehöhe

80 Grad

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

B) Bezugspunkt absolute Höhen über Normalnull,
hier: Bereich MI 1 und MI 2

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

max. absolute Gebäudehöhe

Artenlisten

1. Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen

a) Obstbäume

Apfel Birnen
Weißer Klarapfel Frühe aus Tharow
Goldschmelze Chaper Liebling
Goldschmelze Juley Guyot
Goldschmelze Willems-Ordnung
Goldschmelze Philippine
Goldschmelze Gute Lise
Goldschmelze Gelber Butterbirne
Goldschmelze Rote Sternreine
Goldschmelze Kesselsche aus Chameaux
Goldschmelze Neue Poltau
Goldschmelze Torgener
Goldschmelze Alexander
Goldschmelze Grün von Paris

Apfel Birnen
Weißer Klarapfel Frühe aus Tharow
Goldschmelze Chaper Liebling
Goldschmelze Juley Guyot
Goldschmelze Willems-Ordnung
Goldschmelze Philippine
Goldschmelze Gute Lise
Goldschmelze Gelber Butterbirne
Goldschmelze Rote Sternreine
Goldschmelze Kesselsche aus Chameaux
Goldschmelze Neue Poltau
Goldschmelze Torgener
Goldschmelze Alexander
Goldschmelze Grün von Paris

Apfel Birnen
Weißer Klarapfel Frühe aus Tharow
Goldschmelze Chaper Liebling
Goldschmelze Juley Guyot
Goldschmelze Willems-Ordnung
Goldschmelze Philippine
Goldschmelze Gute Lise
Goldschmelze Gelber Butterbirne
Goldschmelze Rote Sternreine
Goldschmelze Kesselsche aus Chameaux
Goldschmelze Neue Poltau
Goldschmelze Torgener
Goldschmelze Alexander
Goldschmelze Grün von Paris

Apfel Birnen
Weißer Klarapfel Frühe aus Tharow
Goldschmelze Chaper Liebling
Goldschmelze Juley Guyot
Goldschmelze Willems-Ordnung
Goldschmelze Philippine
Goldschmelze Gute Lise
Goldschmelze Gelber Butterbirne
Goldschmelze Rote Sternreine
Goldschmelze Kesselsche aus Chameaux
Goldschmelze Neue Poltau
Goldschmelze Torgener
Goldschmelze Alexander
Goldschmelze Grün von Paris

Apfel Birnen
Weißer Klarapfel Frühe aus Tharow
Goldschmelze Chaper Liebling
Goldschmelze Juley Guyot
Goldschmelze Willems-Ordnung
Goldschmelze Philippine
Goldschmelze Gute Lise
Goldschmelze Gelber Butterbirne
Goldschmelze Rote Sternreine
Goldschmelze Kesselsche aus Chameaux
Goldschmelze Neue Poltau
Goldschmelze Torgener
Goldschmelze Alexander
Goldschmelze Grün von Paris

Apfel Birnen
Weißer Klarapfel Frühe aus Tharow
Goldschmelze Chaper Liebling
Goldschmelze Juley Guyot
Goldschmelze Willems-Ordnung