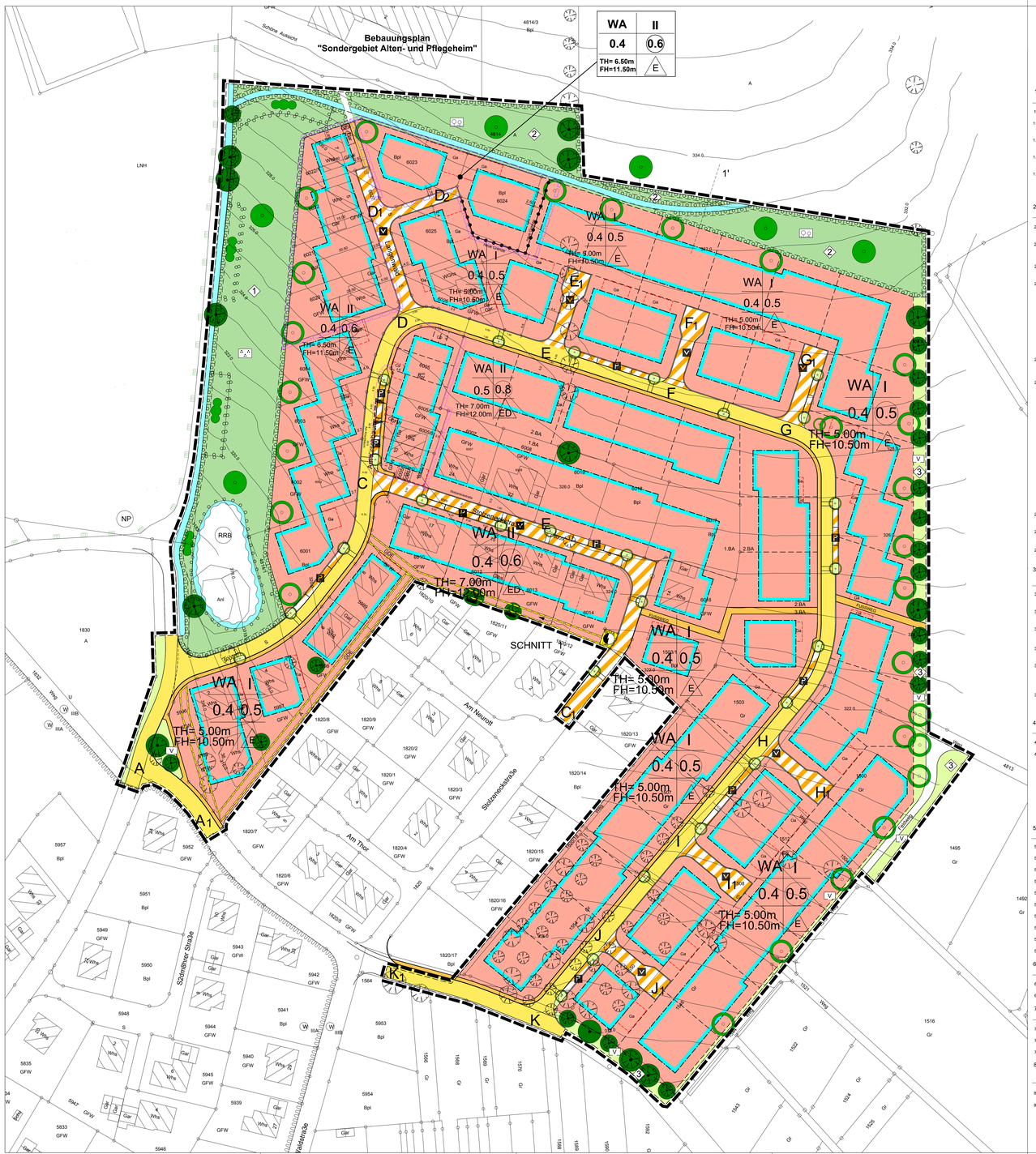

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB)v.27.08.1997,DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)v.18.12.1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude,die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank-und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1.3 Die nach § 4 Abs.3 BauVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.4 Zur Wahrung ortsüblicher, dem Siedlungsrand angepasster Bau-und Nutzungsstrukturen wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf max. 3 begrenzt. Bei Doppelhäusern wird je Hauseinl nur eine Wohnung zugelassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16,17 und 18 BauNVO

2.1 I , II — Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO)

2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden,wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten sind.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO)

2.2.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung.Dabei bedeutet:

TH=5,00/6,50/7,00 m — max. zulässige Traufhöhe
FH=10.50/11.50/12.00 m — max. zulässige Firsthöhe

Als Bezugspunkt der nach Nr.2.2.1 festgelegten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt des an den Gebäude angrenzenden natürlichen Geländes mit der Gebäudeaussenkante.
Als natürliches Gelände gilt die tiefste an das Gebäude angrenzende Stelle der Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

2.2.2 Zur Vermeidung zu hoher Kniestockausbildungen wird die Traufhöhe,bezogen auf die Erdgeschossfussbodenhöhe,zusätzlich bei I VG auf 4,50 m,bei II VG auf 6.50 m begrenzt.

2.2.3 Zur Begrenzung eines tatsächlichen Geländeabtrages wird die max. sichtbare Traufhöhe auf 0,5 m über dem Wert der Traufhöhenfestsetzung nach Ziff.2.2.1 begrenzt.

SKIZZE ZUR GEBÄUDEHÖHENBEGRENZUNG:

2.3 0,4 — Grundflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.1 und § 17 BauNVO)

2.3.1 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 Abs.4 BauNVO wird nicht zugelassen.

2.4 (0.5) (0.6) — Geschossflächenzahl (§ 16 Abs.2 Nr.2 und § 17 BauNVO)

3. BAUWEISE , ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE , STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § § 22 und 23 BauNVO

3.1 E — Offene Bauweise,nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

3.2 ED — Offene Bauweise,nur Einzel-und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs.2 BauNVO)

3.3 Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

3.4 Die Firstrichtung bzw. Hauptbauköperstellung wird nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zugelassen.

3.5 Garagen oder Gebäudeteile mit Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind ausserhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen nur in den Hierfür nach Ziff. 4.1 festgesetzten Flächen für Garagen zulässig. (§ 23 Abs.5 BauNVO)

3.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs.5 BauNVO)

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN / NEBENANLAGEN
§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB und § 14 BauNVO

4.1 Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

4.2 Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Gartengerätehütten) sind nur bis zu einem Brutto-Rauminhalt von 30 cbm zugelassen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Max. Traufhöhe	Bauweise
Max.Firsthöhe	

5. VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

5.1 Strassenverkehrsfläche

5.2 Geh-und Fusswege

5.3 V — Grünflächen als Bestandteil von Verkehrsanlagen - Bankette

5.4 Bereich ohne Ein-und Ausfahrten

5.5 Festgelegte Einfahrt

5.6 Feldweg

5.7 Wegseitengraben (Mulde)

5.8 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.8.1 V — Verkehrsberuhigter Bereich

5.82 P — Öffentliche Parkfläche

6. FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB

6.1 Fläche für Versorgungsanlagen

6.1.1 Elektricität - Trafostation

7. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG
§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB und Abs.6 BauGB

7.1 Unterirdische Leitung

7.1.1 20 KV — 20 KV-Erdkabel

7.1.2 A — Abwasserleitung

8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB

8.1 Wasserflächen

8.1.1 Graben zur Niederschlagswasserableitung

8.2 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

8.2.1 (RRB) Regenrückhaltebecken (Erdbecken)

9. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

9.1 Öffentliche Grünfläche

9.1.1 Parkanlage mit Laubbäumen und Feldgehölzhecken

9.1.2 Wiesenfläche mit Streuobstbäumen

10.FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ,ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und Abs.1a BauGB

10.1 Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (auch zur Regelung des Ausgleichs nach § 9 Abs.1a BauGB)

10.1.1 1 — Die Fläche ist parkartig anzulegen.
Die Fläche ist soweit nicht bereits Grünland, mit standortgerechter Wiesensaatmischung einzusäen, zweimal jährlich zu mähen (nicht vor Mitte Juni) und das Mähgut ist abzutransportieren. Je 150 qm Fläche ist ein standortheimischer Laubbaum als Einzelbaum oder Baumgruppe zu pflanzen. An der Geltungsgrenze ist in den vier gesondert gekennzeichneten Pflanzflächen eine geschlossene und abgestufte, feldgehölzartige Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen (4-6 reihig, je Strauch 2 qm Pflanzfläche) herzustellen.
Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken mit überwiegend flachen Uferbereichen und mit einer tieferen Zone auszubilden. An seinem Rand sind gruppenweise standortheimische Strauchreihen zu pflanzen. Das Becken und der Uferbereich ist der Sukcession zu überlassen und sporadisch zu mähen.

10.1.2 2 — Anlage einer Streuobstbaumwiese.
Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstbaumwiese anzulegen. Je 100 qm ist ein grosskroniger Obstbaum zu pflanzen. Als Unterwuchs ist eine Wiese aus Landschaftsrasen mit Kräutermischung anzulegen. Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen,erster Schnitt nicht vor dem 15.Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.

10.1.3 3 — In den feldbegleitenden Verkehrsgrünflächen ist eine artenreiche Wiese aus Landschaftsrasen mit Kräuterbeimischung anzulegen. Die Wiese ist 2x jährlich zu mähen,erster Schnitt nicht vor dem 15.Juni.Das Mähgut ist abzutransportieren.Bestehende Bäume sind zu erhalten.In den punktuellen Pflanzgebieten sind grosskronige Obstbäume anzupflanzen.

10.1.4 Die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich in Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Massnahmen zum Ausgleich ausserhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken,auf denen Eingriffe zu erwarten sind,entsprechend dem Anteil der verursachtenbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.

Den Verursachern erhalten dieses dabei 34 2 % (7240 qm versiegelte Fläche)den Baugrundstücken 65,8 % (13920 qm überbaubare Fläche) der Flächen und Massnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

10.2 Die Strassenbeleuchtung im Baugebiet ist zum Schutz nachtaktiver Insekten mit insektenschonender Beleuchtung auszustatten.

10.3 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen,Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

10.4 Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf den Mittelwert von max. 7,00 m begrenzt. Die Einschränkung der Nr. 3.5 der schriftlichen Festsetzungen ist zu beachten.

10.5 Die Aussenwände von Garagen,Carports und sonstigen geeigneten Nebengebäuden sowie Stützmauern über 80 cm Höhe sind zu begrünen.Erforderlicherfalls sind Rankgerüste vorzusehen.

10.6 Das Niederschlagswasser aus Dach-,den privaten Hof-und Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen und in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.

10.6.1 Wegen der Direktableitung der Oberflächenentwässerung von Verkehrsflächen zu offenen Gräben im Trennsystem,ist das Waschen von Fahrzeugen oder das Entleeren von Gefässen mit Waschmittelrückständen in Strassen- oder Hofeinläufe unzulässig.

10.7 Das Rückhaltebecken ist als Erdbecken mit überwiegend flachen Uferbereichen und mit einer tieferen Zone auszubilden.An seinem Rand sind gruppenweise standortheimische Strauchreihen anzupflanzen.Das Becken und der Uferbereich ist der Sukcession zu überlassen und sporadisch zu mähen.

10.8 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen aus Kupfer, unbeschichtetem Zink oder Blei werden wegen damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

10.9 Im Übergang zur Feldflur ist zur Sicherung der Durchlässigkeit des Gebietes für Kleintiere mit Zäunen ein Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

Hinweise und Empfehlungen:

Mutterboden,die bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt,ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern.Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. (Siehe auch § 202 BauGB)

Als Lager sind Mieten vorzusehen,die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BODSCHG gewährleisten (Schüttröhe max. 2,0 m,Schutz vor Verdrasung etc.)

Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden,um die natürliche Bodenstruktur zur erhaltlichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.Eintdandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baustörgerät aufzulockern.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Mass beschränkt werden.Auf Privatgrundstücken sollte dabei ein Dauerbetrieb vermieden werden.

Auf Dachinstallationen aus Metall (Dachrinnen und Fallrohre) sollte nach Möglichkeit verzichtet werden.

11.MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

11.1 Leitungsrecht

11.1.1 GDE — Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde

12.FLÄCHEN , DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

12.1 Sichtwinkelflächen

12.1.1 Die festgesetzten Sichtwinkelflächen sind von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe von 0,70 m,gemessen über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante,freizuhalten.

13.FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNG FÜR die BEPFLANZUNG
§ 9 Abs.1 Nr.25.Buchstaben a und b,BauGB

13.1 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

13.1.1 Anpflanzung von Bäumen

13.1.1.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen ist im Bereich der Parkanlage für jeweils 150 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

13.1.1.2 Die Grünflächen zur Entwicklung eines Streuobstbaumbestandes sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.Je 100 qm ist ein Baum zu pflanzen.

13.1.1.3 Zu erhaltende Bäume und punktuelle Pflanzgebote werden angerechnet.

13.1.2 Anpflanzung von Sträuchern

13.1.2.1 In den Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern ist auf den davon betroffenen Flächen eine geschlossene und abgestufte feldgehölzartige Bepflanzung herzustellen.

13.2 Standort für das Anpflanzen von Bäumen.

13.2.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten.Abweichungen bis 5 m sind zulässig.

13.2.2 In den Pflanzstandorten innerhalb des Strassenraumes sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und zu unterhalten.
Die Grösse der Pflanzfläche darf 6 qm nicht unterschreiten . Sie sind mit blüten- und kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäuhen oder alternativ mit heimischen Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.

13.3 Je Baugrundstück ist die Anpflanzung von mind. einem mittel- bis grosskronigen Obstbaum oder heimischen Laubbaum vorzunehmen . Die festgelegten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen sind zu beachten . Zu erhaltende Bäume werden angerechnet.

13.4 Mindestens 10 % Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
Dabei ist je Strauch 2,00 qm Pflanzfläche anzunehmen.

Hinweis:
Der Strauchbewuchs sollte als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden.Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden . Die mittlere Wuchshöhe sollte 2 - 4 m nicht überschreiten.

13.5 Zur Bepflanzung sind in den Pflanzgebotsbereichen nur standortheimische Laubgehölze zu verwenden.Hierbei sind die Vorgaben der Artenlisten des Grünordnungsplanes zu beachten.

13.6 Zu erhaltende Einzelbäume.

13.7 Zu erhaltende Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform (heimische Laubbäume oder Obstbaum-Hochstamm) zu ersetzen.
Jungbäume sind durch geeignete Massnahmen vor Stamm-,Wurzel- und Kronenschäden zu schützen.Die Nutzung der Bodenvegetation als Wiese ist beizubehalten.

13.8 Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen.Die DIN 18920 ist zu beachten.Bodenverdichtung im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

13.9 Mit den Baugesuchunterlagen ist die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzerhaltung nachzuweisen.
Die Bepflanzung ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezug des Gebäudes zu vollziehen.

Hinweise:

Koniferen sollten im gesamten Baugebiet nicht angepflanzt werden.

Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollen Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

Die Besetzung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 01. März bis 30. September verboten (Naturschutzgesetz).

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Tiefbrunnens 'Untere Auf' der Gemeinde Neunkirchen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Dadurch ist der Bau von Erdwärmesonden nicht zulässig.

14.FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS
§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB

Hinweis:
Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unentgeltlich Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

Die zur Herstellung des Strassenkörpers notwendige Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Strassenniveau über,sondern verbleiben zur ordnungsgemässen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken.Gemäss § 12 Abs.5 STR GES. besteht keine Erwertspflicht durch die Gemeinde.
Wegen der geringen Höhe dieser Geländeveränderungen von weniger als 0,50 m wurde auf die zeichnerische Festsetzung verzichtet.Angaben zu den Höhenbezügen sind dem Strassenbauf zu entnehmen.

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Strassenbeleuchtung einschliesslich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Einziehlesungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung. (§ 126 Abs.1 BauGB)

15.GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ERSCHLIESSUNGSABSCHNITTE
§ 9 Abs.7 BauGB

15.1 Grenze des Plangebietes "Langenwald"

15.2 1.BA / 2.BA — Grenze der drei Erschliessungsabschnitte

15.3 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Im Bereich der Flst. Nr. 6005 und 6006"

15.4 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Am nordwestlichen Gebietsrand"

15.5 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung "Nördlicher Gebietsrand"

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
NACH § 74 LANDESBAUORDNUNG IN DER FASSUNG VOM 08.08.1995

16.ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

16.1 Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

16.2 Nebengebäude sind nur in handwerksgerechter Ausführung zulässig und in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

16.3 Leuchtreklame und Fremdwerbungen sind unzulässig.

17.DACHFORM UND DACHNEIGUNG
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

17.1 Als Dachformen werden nur geneigte Dächer zugelassen.Einseitig geneigte, durchgehende Pultdächer sind unzulässig.

17.2 Die Dachneigung wird auf 30 - 48° begrenzt.

17.2.1 Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.

17.3 Doppelhäuser sind in gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen.

18.DACHGESTALTUNG
§ 74 Abs.1 Nr.1 LBO

18.1 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.Dachrinnen aus Kupfer werden wegen der Auslösung von Schwermetallen nicht zugelassen.

18.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig . Ihre Breite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten . Ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

19.EINFRIEDIGUNG , GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN , STÜTZMAUERN
§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO

19.1 Einfriedigungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Strassenhöhe nicht überschreiten.Sockelmauern dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.Die Einschränkung im Bereich der Sichtwinkelflächen nach Nr.12.1.1 der Festsetzungen ist zu beachten.
Zum Aussenbereich hin wird die max. Höhe von Einfriedigungen auf 1.50 m begrenzt.

19.2 Als Einfriedigungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen.

19.3 Im Übergang zur Feldflur ist mit Zäunen ein Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

19.4 Aufschüttungen und Abgrabungen zur Grundstücksmodellierung sind gegenüber dem natürlichen Gelände nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.
Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
(Begriff natürliches Gelände s. Ziff. 2.2.1)

19.5 Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen.

SKIZZE ZUR HÖHENBEGRENZUNG VON BÖSCHUNGEN

20.NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN
§ 74 Abs.1 Nr.5 LBO

20.1 Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig.

21.STELLPLATZVERPFLICHTUNG
§ 74 Abs.3 Nr.2 LBO

21.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 qm Wohnfläche wird auf 2 Stellplätze je Wohnung erhöht.

22.ANLAGEN ZUM SAMMELN , VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER
§ 74 Abs.2 Nr.2 LBO

22.1 Das Dachwasser ist getrennt vom häuslichen Abwasser zu erfassen und in Zisternen einzuleiten.Hierbei ist die DIN 1988 zu beachten.

22.2 Es sind Zisternen mit gedrosselter Überlaufabgabe von max. 2 l/s und 3 cbm Rückhaltevolumen mit Anschlussleitung in den Regenwasserkanal anzulegen.

23.SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN ODER HINWEISE
§ 74 Abs.6 BAUNVO

Hinweise:
Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4.Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten,sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (_§20 DSCHG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

Altlasten
Wird bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen,so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäss _§7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den _§_§1,10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landrasamt Fachdienst Umweltschutz umgehend über Art und Ausmass der Verunreinigung zu benachrichtigen.
Bei etwäbichem Ausmass sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen.Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

23.1 NP — Grenze der Erschliessungszone im Sinne des _§2 Abs. 3 der Naturparkverordnung Neckartal-Odenwald. (Rechtsverordnung vom 06.10.1986)

23.2 W_IIIB — Das Gebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Tiefbrunnens 'Untere Auf' der Gemeinde Neunkirchen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Dadurch ist der Bau von Erdwärmesonden nicht zulässig.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Geplante Grundstücksgrenzen

Vorhandene Böschungen

1 — 1' Geländeschnitt

A B C Stassenbezeichnungen

B Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand

Vorhandene Gehölze oder Bäume

ERGÄNZENDE SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "NÖRDLICHER GEBIETSRAND"

1. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird im Bereich der Änderung "Nördlicher Gebietsrand" auf max. 4 begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die bisherige Festsetzung 1.1.4 des Bebauungsplanes entfällt im Änderungsbereich "Nördlicher Gebietsrand".

2. Die Stellplatzverpflichtung beträgt 1 Stellplatz je Wohnung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)
Die bisherige Festsetzung 21.1 des Bebauungsplanes entfällt im Änderungsbereich "Nördlicher Gebietsrand".

KOMMUNALPLANUNG · TIEFBAU · STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leibfaen
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak
Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de

	Datum	Zeichen	Geltertgt:	Anlage	
bearbeitet	17.03.2011	Ph		Projekt Nr.	0646 0236 2240
gezeichnet	17.03.2011	Ph			

Gemeinde: Neunkirchen

Ortsteil: Neunkirchen

Projekt: BEBAUUNGSPLAN Langenwald
mit Änderungen
- im Bereich der Flst. Nr. 6005 und 6006
- am nordwestlichen Gebietsrand
- nördlicher Gebietsrand

Plan: Lageplan

Maßstab: 1 : 500

Die Gemeinde:

Neunkirchen, den

Der Bürgermeister