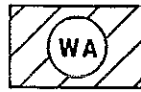


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

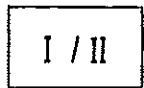


Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und Nr. 9

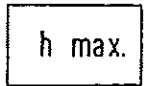
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 8

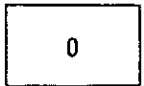


Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, in m über einem Bezugspunkt
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



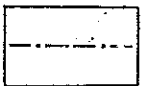
offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 10 a)



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 9 und 10

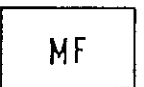


Baugrenze

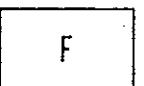
Verkehrsflächen



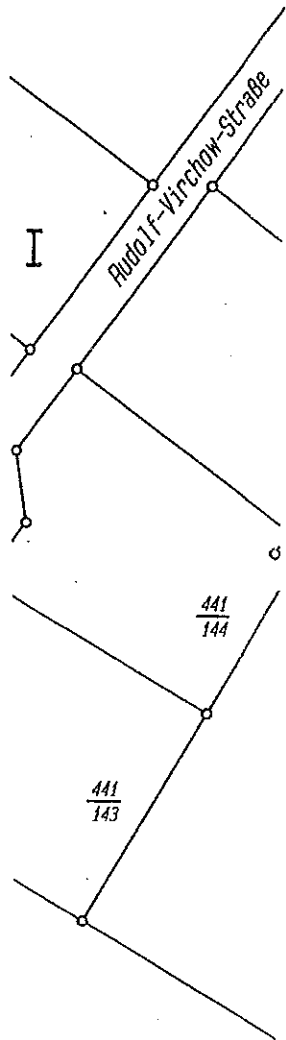
Straßenverkehrsflächen



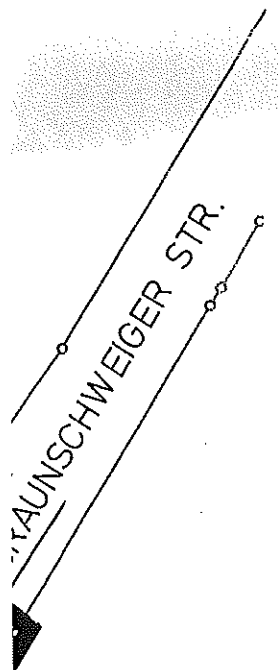
Straßenverkehrsflächen, Mischflächen

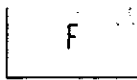


Fußweg



TEILE II





Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



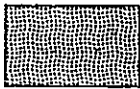
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen



Wasser
Zweckbestimmung: Beregnungspumpe

Grünflächen

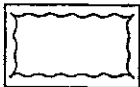


Grünfläche, öffentlich

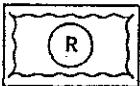


Zweckbestimmung: Spielplatz
siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

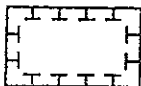


Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

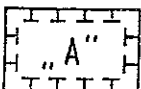


Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
siehe textliche Festsetzung Nr. 11

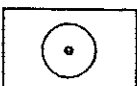
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3

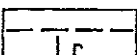


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4

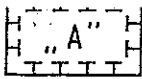


Zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 e)

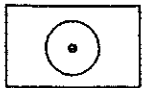
Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

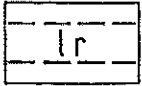


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 und Nr. 4

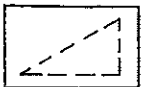


Zu erhaltender Baum
siehe textliche Festsetzung Nr. 3 e)

Sonstige Planzeichen



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
Begünstigter: örtliche Versorgungsträger



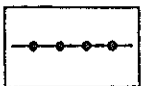
Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr als 0,80 m Höhe
Fahrhahnoberkante jederzeit freizuhalten. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume,
einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



durch Verkehrslärm vorbelastete Fläche
siehe textliche Festsetzung Nr. 12

Nachrichtlich

Bauverbotszone gem. § 9 des Bundesfernstraßengesetzes 20,0 m gemessen vom befestigten
Fahrhahrand der B 244.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen
 - Schank- und Speisewirtschaften (Nr. 2),
 - Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3)ausgeschlossen.
Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Höhe der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:
 - a) Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - b) Die zulässige Traufhöhe (TH) der Gebäude ist auf maximal 4,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - c) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist im Bereich der I-geschossigen Bebauung auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
 - d) Die zulässige Firsthöhe (FH) ist im Bereich der II-geschossigen Bebauung auf maximal 12,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
3. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird eine Bepflanzung vorgenommen, die sicherstellt, dass eine waldbauliche Gestaltung der Fläche ermöglicht wird.
 - a) Zu pflanzen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher.
(siehe hierzu die der Begründung als Anlage beigefügte Gehölzauswahlliste).
 - b) Bei Sträuchern ist je 3 m² Pflanzfläche ein Gehölz zu pflanzen;
Es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - c) Für die Bäume sind je 200 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - d) Auf den privaten Baugrundstücken ist je angefangene 200 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstückbefestigungen) 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 10 – 12 cm, wie unter a. und c. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
 - e) Die Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
4. Die mit „A“ gekennzeichnete Fläche in einer Größe von rd. 6.500 m² wird als Ausgleichsmaßnahme dem Eingriff in den Naturhaushalt, der durch die gemeindliche Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bahnhof II“ im OT Brome vorbereitet wird, zugeordnet.
5. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für Kinder bis 12 Jahre zulässig.
6. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze und Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
7. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen.
8. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % durch die hier genannten baulichen Anlagen ist nicht zulässig.
9. Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
10. Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - a) bei Einzelhäusern 700 m² ;
 - b) bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².
11. Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
12. In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm der B 244 vorbelastet ist, ist die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Windmühlenfeld IV“. Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelungen der ÖBV setzen einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer, Einfriedungen sowie der Grundstücksbefestigungen.

§ 2 Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nichtglänzende Dacheindeckungsmaterialien aus Tonziegeln und Betondachsteinen in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

RAL 3002 (Karminrot),
RAL 3003 (Rubinrot),
RAL 3004 (Purpurrot),
RAL 3009 (Oxidrot),
RAL 3011 (Braunrot),
RAL 3013 (Tomatenrot),
RAL 3016 (Korallenrot),

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

2. Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.

3. Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und Nr. 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen (Sonnenkollektoren/ Photovoltaikanlagen, Passivhäuser).

§ 3 Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt als Zäune und/oder als lebende Hecke zulässig.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, daß ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen läßt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis DM 100.000,00 geahndet werden