



WA I
GRZ GFZ
0,3 —
0 ED

WA I
GRZ GFZ
0,3 —
0 ED

WA I
GRZ GFZ
0,3 —
0 ED

WA I
GRZ GFZ
0,3 —
0 ED

WA I
GRZ GFZ
0,3 —
0 ED

WA I
GRZ GFZ
0,3 —
0 ED

WA I
GRZ GFZ
0,3 —
0 ED

privat

privat

öffentlich

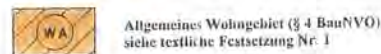


57
11

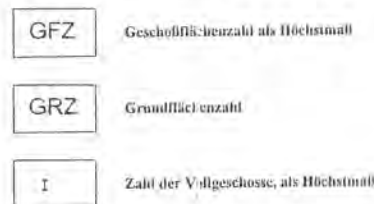
47
12

Planzeichenerklärung

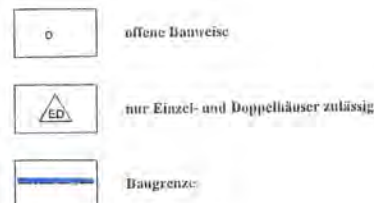
Art der baulichen Nutzung



Mass der baulichen Nutzung



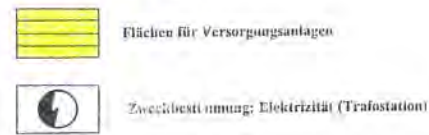
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



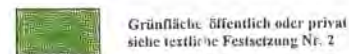
Verkehrsflächen



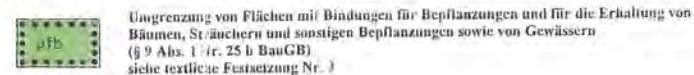
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



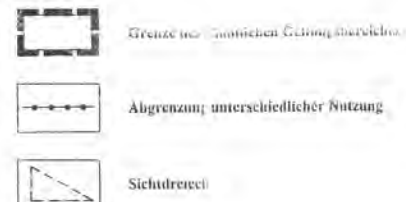
Grünflächen



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



Sonstige Planzeichen



Textliche Festsetzungen

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) mit eingeschlossiger Bauweise werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
- Innerhalb der „privaten Grünfläche“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Gehölze, wie unter Nr. 3 a., b. und c. festgelegt, insbesondere im Randbereich, zu ersetzen.
- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB gilt für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen (pfb):
 - Zu pflanzen sind nur heimische standortgerechte Bäume und Sträucher. (Bäume: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Rotbuche, Feldahorn, Eberesche, Salweide, Holzapfel) (Sträucher: Holunder, Hundsrose, Weißdorn, Schlehe, Haselnuß, gemeiner Schneeball und roter Hartriegel).
 - Für die Bäume sind je 30 m² Pflanzfläche 1 Baum mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm (gemessen 1 m über Erdoberfläche) anzupflanzen.
 - Bei den Sträuchern ist je 1 m² Pflanzfläche 1 Gehölz zu pflanzen; es sind mind. 3 verschiedene Gehölzarten in Gruppen von mind. 3 Stück anzupflanzen.
 - Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.
 - Auf den privaten Baugrundstücken sind je angefangene 100 m² versiegelte Fläche (überbaute Fläche für die Hauptgebäude und Nebeneinrichtungen sowie Grundstücksbefestigungen) ein Laubbaum, wie unter a. und b. festgelegt, anzupflanzen. Wahlweise können je Laubbaum 3 Obstbäume angepflanzt werden.
- Die Mindestbauplatzgröße beträgt:
 - bei Einzelhäusern 600 m²;
 - bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m²;
- Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in der überbaubaren Flächen zulässig.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Diese örtliche Bauvorschrift gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Heidkamp II“. 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 (Dachneigung und Material der Dacheindeckung), der Gebäudehöhen und Einfriedungen.

§ 2 Dächer

- Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig. Der Krüppelwalm darf mit einer Neigung von maximal 60° hergestellt werden. Er darf höchstens 1/3 der Giebelhöhe, gemessen von Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Außenseite des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut) bis First, betragen.
- Für freistehende Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.
- Für alle geneigten Dachflächen sind nur die nachfolgend aufgeführten Farböne der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:
 - RAL 2001 (Rotororange),
 - 3000 (Feuerrot),
 - 3016 (Korallenrot)
 und Mischungen aus den vorgenannten Farblönen.
- Ausgenommen von den Regelungen des § 2 Nr. 1 und 3 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie dienen sowie Energiesparhäuser.

§ 3 Gebäudehöhen

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFE) darf max. 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Traufhöhe (siehe § 2 Nr. 1) darf max. 4,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes - Fahrbahnachse - für das jeweilige Grundstück.

§ 4 Einfriedungen

Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt siehe § 3 Nr. 3.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten

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