

Ortsgemeinde Herren-Sulzbach
Bebauungsplan "Heideheck – Neufassung, Änderungsplan 1"

1.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

entsprechend dem Planeinschrieb:

SO Woch Sondergebiet, das der Erholung dient
hier: Wochenendhausgebiet gem. § 10 Abs. 2, Satz 1 u. Abs. 3
BauNVO

Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und
Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwe-
cke sind allgemein zulässig (§10 Abs. 2, Satz 2 BauNVO).
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Anlagen und Ein-
richtungen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu
verwenden .

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB u. §16-20 BauNVO)

Die Angaben im Plan sind absolute Höchstwerte der zulässigen Größe der
Grund- bzw. Geschoßfläche der baulichen Anlage in Quadratmeter (§ 16 Abs. 2
u. 3).

Die Zahl der Vollgeschoße ist entsprechend dem Planeinschrieb festgesetzt (§
16 Abs. 4 und § 20 Abs. 1 BauNVO).

1.3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

**1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§9Abs.1 Nr.2 BauGB u.§23
BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs.
BauNVO).

Die bis zum Aufstellungsbeschluß dieses Bebauungsplanes bestehenden Ge-
bäude und Gebäudeteile sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflä-
chen (außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) zulässig.

1.5 NEBENANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig, soweit ihre Grundfläche nicht größer ist als 5,0 qm.
Soweit der Bebauungsplan Flächen bestimmt, die von einer Bebauung freizuhal-
ten ist sind auch Nebenanlagen unzulässig.

1.6 FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK, WELCHE DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr.9 BauGB)

Im Bebauungsplan sind entsprechend dem Planeinschrieb Flächen ausschließlich für Anlagen und Einrichtungen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Gaststätte / Vereinsheim

1.7 FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Die bisherige Nutzung (Baumbestand) soll erhalten bleiben.

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bebauungsplan sind öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der „äußeren Erschließung“ des Wochenendhausgebietes;

die privaten Verkehrsflächen dienen der "inneren Erschließung" des Wochenendhausgebietes. Die Mindestbreite der privaten Verkehrsflächen beträgt 3,00 m.

Als eingeschränkt öffentliche Verkehrsfläche ist ein Forstwirtschaftsweg festgesetzt.

1.9 VERSORGUNGSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Entsprechend dem Planeinschrieb sind zur Versorgung des Baugebietes Flächen festgesetzt:

a) für Trafostation zur Elektroversorgung

b) zur Löschwasserversorgung, als eingefriedeter Löschwasserteich (DIN 14210) oder ein unterirdischer Löschwasservorratsraum (DIN 14230) jeweils mind. 30 m³ nutzbares Fassungsvermögen.

1.10 FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Entsprechend dem Planeinschrieb ist die Führung von oberirdischen Hauptversorgungsleitungen für Elektrizität - hier: 20 kV- Freileitung - festgesetzt.

1.11 SCHUTZSTREIFEN FÜR LEITUNGSRECHTE (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Planeinschrieb sind Flächen zugunsten der Allgemeinheit oder eines Erschließungsträgers mit Leitungsrechten belastet. Diese Flächen sind von jeglicher Bebauung und von hohem Aufwuchs freizuhalten.

1.12 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend dem Planeinschrieb sind private Grünflächen festgesetzt.

1.13 FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Im Bebauungsplan sind entsprechend dem Einschrieb festgesetzt:

- a) privater Spielplatz
- b) private PKW-Stellplätze

1.14 ERSATZFLÄCHE FÜR LANDESPFLEGERISCHE AUSGLEICHSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §1a BauGB)

Zum Ausgleich von Eingriffen werden außerhalb des „Eingriffsbebauungsplans“ an anderer Stelle im Rahmen eines „Ausgleichsbebauungsplanes“ Ersatzmaßnahmen entsprechend 1.15 vorgenommen.

1.15 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) E1 Umwandlung einer Sukzessionsfläche in eine Streuobstwiese gem. Förderprogramm umweltschonender Landbewirtschaftung (FUL) als Grünlandvariante III. Anpflanzung von 15 Obstbäumen (Mindestabstand zur Straße: 4,5 m, untereinander: 10,0 m) - **Ersatzmaßnahme** -
Die Wiese ist einmal jährlich zu mähen oder zu beweiden.

Pflanzliste:

Apfel (Rote Sternrenette, Brettacher Gewürzapfel, Kaiser Wilhelm)
Zwetsche (Hauszwetsche)
Birne (Clapps Liebling)

- b) E2 3-reihige Schutzpflanzung mit Heister, Solitär und Sträucher als Abgrenzung zwischen Parkplatz und Spielplatz - **Ausgleichsmaßnahme** -

Pflanzliste:

Heister od. Solitär

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus padus
Sorbus aucuparia
Euonymus europaeus

Sträucher

Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Viburnum lantana
Rosa canina
Rhamnus cathartica
Rosa rubiginosa
Lonicera xylosteum
Cornus sanguinea
Viburnum opulus
Corylus avellana
Amelanchier lamarckii
Cornus mas

2.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 88 LBauO)

2.1 DACHNEIGUNG

Entsprechend dem Planeinschrieb sind Dachneigungen zwischen 7 und 45° zulässig.

2.2 DACHFORM

Es sind ausschließlich Pult- und Satteldächer - auch in zusammengesetzter Form - zulässig

2.3 DACHDECKUNG

Ab 25° Dachneigung sind nur Ziegelbedachungen zulässig.

2.4 FASSADEN

Für die äußere Gestaltung von Wänden ist nur die Verwendung von hell gestrichenem Putz sowie von Holz allgemein zulässig. Glasierte Materialien sind unzulässig.

2.5 EINFRIEDUNGEN

Bauliche Einfriedungen sind nur in Holz, ansonsten Laubgehölze (Hecken) einheimischer Arten (Hainbuche, Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Einfriedungen darf straßenseitig höchstens 1,00 m, ansonsten höchstens 2,00 m betragen. An der nördlichen Gebietsgrenze sind die Privatflächen gegenüber den Waldflächen mit einem Laubgehölzstreifen, mindestens 1,00 m und höchstens 2,00 m hoch, einzufrieden.

Herren-Sulzbach, den 27. NOV. 2003
Für die Ortsgemeinde Herren-Sulzbach:



Diehl, Ortsbürgermeister

Aufgestellt:
im Juni 2003