

**Zeichenerklärung der ALK-Daten:**

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- vorhandene Bebauung
- Grünland
- Fl.1 Bezeichnung der Flur
- 201 Flurstücksnummer

**Planzeichenerklärung:**

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- vorgesehene (nicht bindende) neue Grundstücksgrenze
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung:
  - ☒ Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
  - z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. 0,6 Geschossflächenzahl
  - o offene Bauweise
  - ☒ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:
  - ☒ Hutefläche, Index 1 bis 3
  - Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnung gemäß § 9(1a) BauGB
  - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen Begünstigte: Wasser- und Abwasserunternehmen
  - ☒ Wasserschutzgebiet, Zone III
  - geplante Böschung

**Textliche bauplanungs- und baordnungsrechtliche Festsetzungen:**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
  - 1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2 Die Firsthöhe (Höhenlage der oberen Dachbegrenzungslinien) der Gebäude darf 9,00 m, gemessen ab Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 2). Wenn das Kellergeschoss baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen ist, gilt als Messpunkt die Oberkante des Rohfußbodens des zweiten Vollgeschosses. Die festgesetzte Firsthöhe darf für die Bebauung auf der Gemeinbedarfsfläche um maximal einen Meter überschritten werden, wenn als Messpunkt die vorhandene Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses des auf dem südlichen Grundstück angrenzenden Gebäudes (Flurstück 6/3) gewählt wird.
  - 1.3 In der Gemeinbedarfsfläche darf die festgesetzte Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 u. 4 BauNVO überschritten werden.
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je Wohngebäude bzw. je Doppelhaus sind nur max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn das Doppelhaus auf zwei Grundstücken errichtet wird, sind je Doppelhaushälfte 2 Wohnungen zulässig
4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 und 21)
  - 4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
  - 4.2 Die Flächen des Leitungsrechtes für den Hauptwassersammler sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.
5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
  - 5.1 Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften. Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden. Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden. Der Notüberlauf von Drossleinrichtungen darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

Kartengrundlage: ALK-Daten, Stand: Juli 2004

Kartengrundlage: ALK-Daten, Stand: Juli 2004



- 5.2 Die unbegrünten Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 20 l groß sein. Die maßgebende Größe der Dachflächen ist in waagrechter Projektion zu ermitteln.
- 5.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hutefläche“ darf nur extensiv mit einem Großvieh je ha beweidet werden. An den vorhandenen Bäumen ist ein Verbißschutz anzubringen. Abgestorbene Bäume müssen im Biotop bleiben und dürfen nicht gefällt werden. Für abgängige Erlen sind Nachpflanzungen mit Einzelbäumen oder in kleinen Gruppen vorzunehmen, sobald die Abgängigkeit erkannt wird. Ein Verbißschutz ist bei Neuanpflanzungen anzubringen. Eine Düngung mit Gülle und Dränung der Flächen sind nicht zulässig. Zusätzlich zur extensiven Beweidung ist die Fläche durch einmalige jährliche Mahd, ab September, zu mahen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren.
- 5.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Hutefläche“ und die auf dieser Fläche festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend der folgenden Tabelle zugeordnet:

Art der baulichen Nutzung	zugeordnete Ausgleichsfläche
Allgemeines Wohngebiet	Hutefläche, Index 1
Gemeinbedarfsfläche	Hutefläche, Index 2
Straßenverkehrsfläche	Hutefläche, Index 3

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

Auf den Wohnbaugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 2,0 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 1,0 m² Pflanzflächen anzulegen. Diese Pflanzflächen sind flächig und lückenlos unter Berücksichtigung der Endwuchsbreite der gewählten Gehölze anzulegen. Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen. Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus können auch standortfremde Gehölze, z. B. Nadelgehölze, gepflanzt werden, jedoch nur bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze. Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Sommerlinde *	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Rotbuche **	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Esche *, **	Fraxinus excelsior
Spitzahorn **	Acer platanoides
Feldahorn *	Acer campestre
Eberesche	Sorbus aucuparia
Stieleiche *, **	Quercus robur
Bergahorn *, **	Acer pseudoplatanus

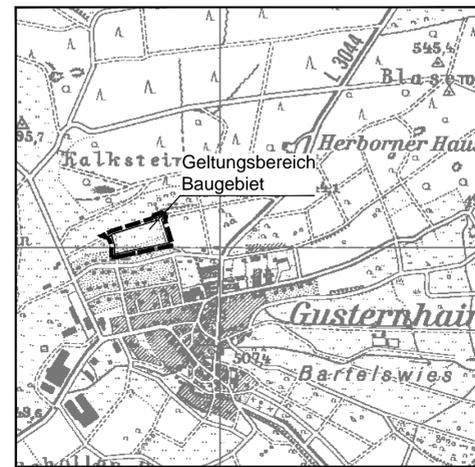
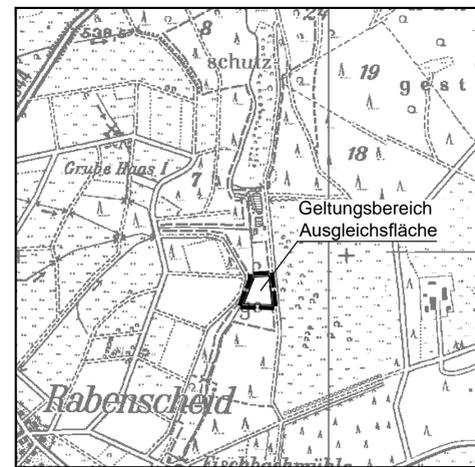
und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Schwarzer Holunder *	Sambucus nigra
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere *	Rubus idaeus
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Walдреbe	Clematis vitalba
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeiner Schneeball *	Viburnum opulus
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica

(\* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, \*\* Bäume 1. Ordnung)

7. Gestaltungssatzung nach § 91 HBO Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 7.1 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, dass die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.
- 7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig. Dies gilt auch für zweigeschossige Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf.
- 7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Dachneigung für die Hauptdächer der Wohngebäude zwischen 30° und 50° gewählt werden. Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 20° - 50° erhalten. Diese Festsetzung gilt auch für zweigeschossige Gebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf. Garagen und Carports dürfen mit Dachneigungen zwischen 0° und 50° Flachdächern ausgeführt werden.
- 7.4 Die geeigneten Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden. Engobierte und glänzende Materialien sind nicht zulässig.
8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6)
  - 8.1 Das Baugebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Stollen Wohlfahrt“. Die Ausgleichsfläche liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Grube Ludwig Haas I“. Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere gilt, dass



**Gemeinde Breitscheid**  
**2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Berg II"**  
 Gemarkung Gusterhain (Baugebiet) und Gemarkung Breitscheid (Ausgleichsfläche)

Öffentliche Auslegung			
Bearbeitet:	I. Zillinger	Maßstab:	Stand: 08.01.2019
Gezeichnet:	Gawelek	Zeichnungsnummer:	1841/1
Geprüft:		Ersatz für:	