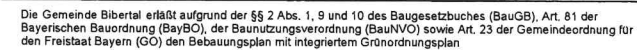


"Wohngebiet Rotleite, Kissendorf"



Kissendorf

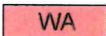


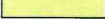
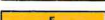
"Wohngebiet Rotleite, Kleinkissendorf"

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krumbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.  Maßzahl in Metern
3.  Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
4. 0,35 max. Grundflächenzahl
5.  max. Geschossflächenzahl
6. II max. 2 Vollgeschosse
7. TH=6,25m max. zulässige Traufhöhe, Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens
8. FH=9,00m max. zulässige Firsthöhe, Bezugspunkt ist die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens
9.  4,95m Höhenpunkt (Deckenhöhe) geplante Straße in ü. NN
10. Die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens darf die Höhe des nächstgelegenen Höhenpunktes der Deckenhöhe (Erdgeschossstraße), gemessen lotrecht vom Mittelpunkt der zur Straßenverkehrsfläche gewandten Gebäudeseite, um max. 0,3 m überschreiten.
11. Geländeauffüllungen sind bis max. auf die Höhe des Erdgeschoss rohfußbodens zulässig. Abgrabungen sind bis max. 30 cm unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.
12. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind in der Dachfläche, neigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur Oberfläche der Dachhaut zulässig.
13.  offene Bauweise
14.  nur Einzelhäuser zulässig
15. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in WA gemäß § 9 Abs. 1 BauGB wie folgt begrenzt: max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus
16. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplatzmöglichkeiten auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen
17.  Baugrenze
18. Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind Aufstellflächen von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
19. Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 0,15 m über OK Gelände zulässig. Im Bereich der Wendehämmern ist bei der Errichtung von Einfriedungen und Hecken ein Abstand von 1,0 m zur Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

20.  öffentliche Straßenverkehrsfläche
21.  öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün
22.  öffentliche Straßenverkehrsfläche - Feldweg
23.  öffentliche Straßenverkehrsfläche - Fußweg
24.  Straßenbegrenzungslinie
25.  Anpflanzen von Obstbäumen als Hochstamm (altbewährte Lokalsorten)
Die Mindest-Pflanzqualität beträgt bei Obstbäumen: Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm. Ein geringfügiges Verschieben der Baumstandorte (bis 5 m) ist zulässig. Bei allen Pflanzmaßnahmen sind standortheimische Arten zu verwenden; siehe Artenliste in der Begründung.
26.  öffentliche Grünfläche
27.  Ungrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
Durchzuführende Entwicklungsmaßnahmen:
- Mahd der Obstweidenfläche max. 2 x pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes
- keine mineralische oder organische Düngung
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig.

HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Flurstücksnummer
2. vorhandene Grundstücksgrenzen
3. ca. 680 m² geplante Grundstücksgrenze mit ungefährer Flächenangabe
4. bestehende Haupt- und Nebengebäude
5. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser muss soweit möglich zurückgehalten werden (vgl. Begründung). Das von den Dachflächen anfallende Regenwasser soll in Zisternen gesammelt werden. Die Zisternen sollen einen Brauchwasser- und Rückhalteanteil von jeweils 4 m³ bereit halten können. Der Rückhalteanteil muss sich selbst entleeren, damit der Rückhalteraum für den nächsten Regen bereitsteht. Überflüsse werden an den Mischwasserkanal angeschlossen.
7. Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
8. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzungen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
9. Die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der Versickerung zu beachten.
10. Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen sollen standortheimische Arten verwendet werden. Auf Nadelgehölze sowie standortfremde gartnereische Ziergehölze, insbesondere rot- und weißblossige Arten, soll verzichtet werden. Es wird empfohlen, vorrangig Obstbäume und Beerstraucher anzupflanzen (siehe Artikelsteile "Empfehlung für Hausgärten").

Artenauswahl "Empfehlung für Hausgarten"

Bäume 2. Ordnung (3x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm):

Apfelbäume: (Adersleber Kalvill, Bohnapfel, Coulons, Renette, Danziger Kantapfel, Geflammt, Kardinal, Gravensteiner, Jakob Lebel, K. Wilhelm; Landsberger Renette, Nordha, Schöner aus Boskoop)

Birnen: (Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Neue
Pioleau, Stuttgarter Gaishirtle,
Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer
Wasserbirne, Gelbmöstler)

Mirabellen, Renekloden, Zwetschgen, Kirschen, Sauerkirschen

Heimische Beerensträucher (Brombeeren, Himbeeren, Johannisbeeren, Stachelbeeren, Holunder)

Straucher der Artenliste
"Ortsrandeingrünung"

13. Für die Pflanzung von Ziersträuchern werden empfohlen:
- | | |
|-------------------|-------------------------|
| Eisenbirne | Amelanchier lamarckii |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Perlmutterstrauch | Kolkwitzia amabilis |
| Pflistenstrauch | Philadelphus coronarius |
| Salweide | Salix caprea |
| Flieder | Syringa vulgaris |
14. Es wird empfohlen, Flachländer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Es sind trockenheitsverträgliche, widerstandsfähige Pflanzen auszuwählen, wie z. B. Sedumteppiche, Steinrosenfluren und Lavendelheiden.
15. Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
16. Bodendenkmäler:
- Art. 8 Abs. 1 DSchG:
- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Der Anzeiger verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 DSchG:
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 886672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Bibertal hat in der Sitzung vom beschlossen, den Bebauungsplan "Im Wiesengrunde" aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes in der Fassung vom in der Zeit vom bis stattgefunden.

Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am
ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Rathaus des Marktes Bibertal öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Bibertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am

Bibertal, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Bibertal, den (Siegel) Unterschrift des 1. Bürgermeisters

D				
C				
B				
A				

INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
-------	-------------------------	-------------------------	------------------------	-----------------------	---------------

AUFTRAGGEBER:
ORDERED BY:

Gemeinde Bibertal



PROJEKTTITEL: **Bebauungsplan**
PROJECT TITLE: **"Wohngebiet Rotleite, Kissendorf"**

PLANBEZEICHNUNG:
DRAWING TITLE:

Vorentwurf

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.: 10598 05		MASSSTAB: SCALE: 1 : 1000	
 KLING CONSULT PLANUNGS- UND INGENIEUR- GESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN MBH BAUGRUNDSTUTITUT NACH DIN 1054 Burgweg 26 · 20 18311 Kirchbuck · Tel. 0421 91 184-0 Fax: 0 42 82 79 94 - 110 · K@KlingConsult.de · www.klingconsult.de		BEAMTER: PRINCIPAL: BEC	DATUM DATE
		GEZEICHNET: DRAWN BY: HL	07.02.2017
		GEPRÜFT CHECKED BY:	
		ZEICHNUNG NR: DRAWING NO:	