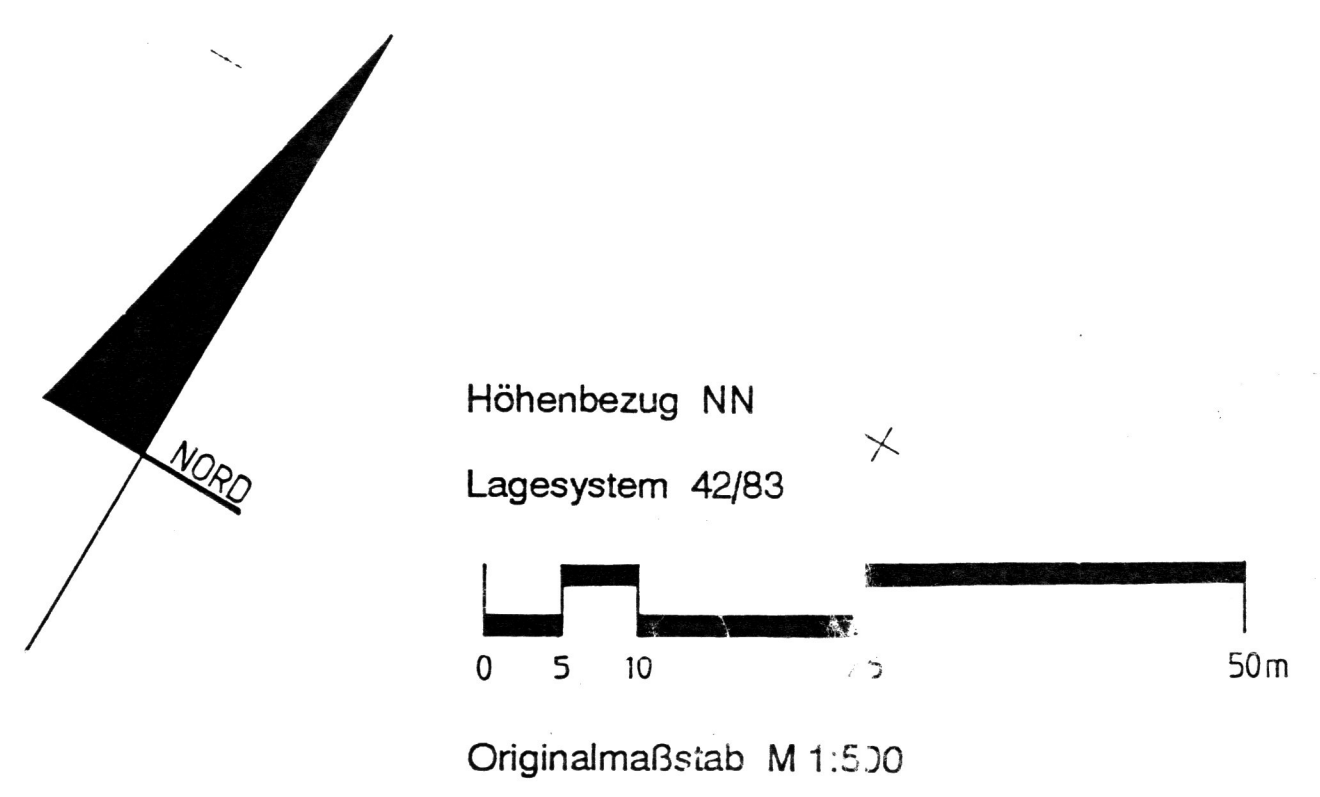
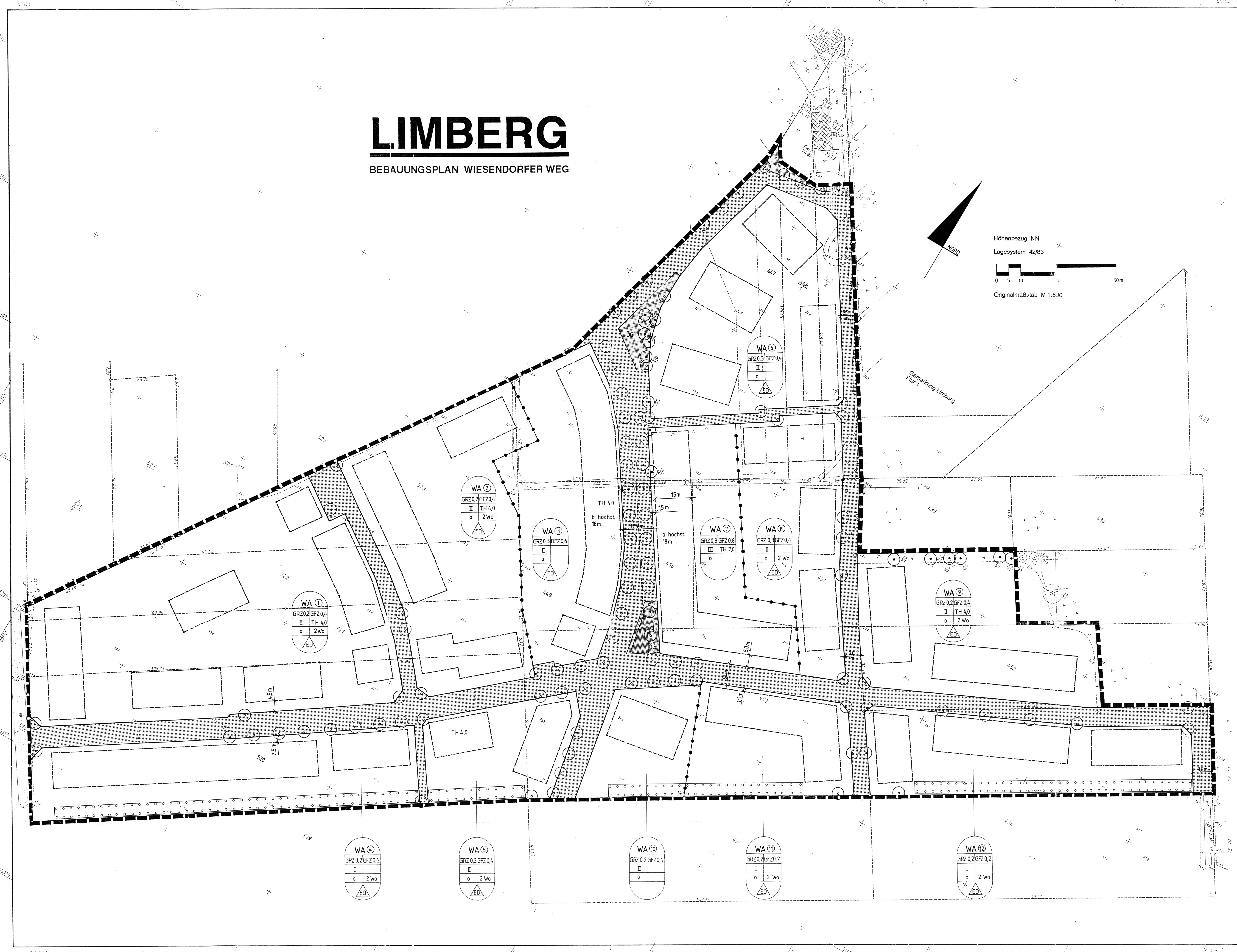


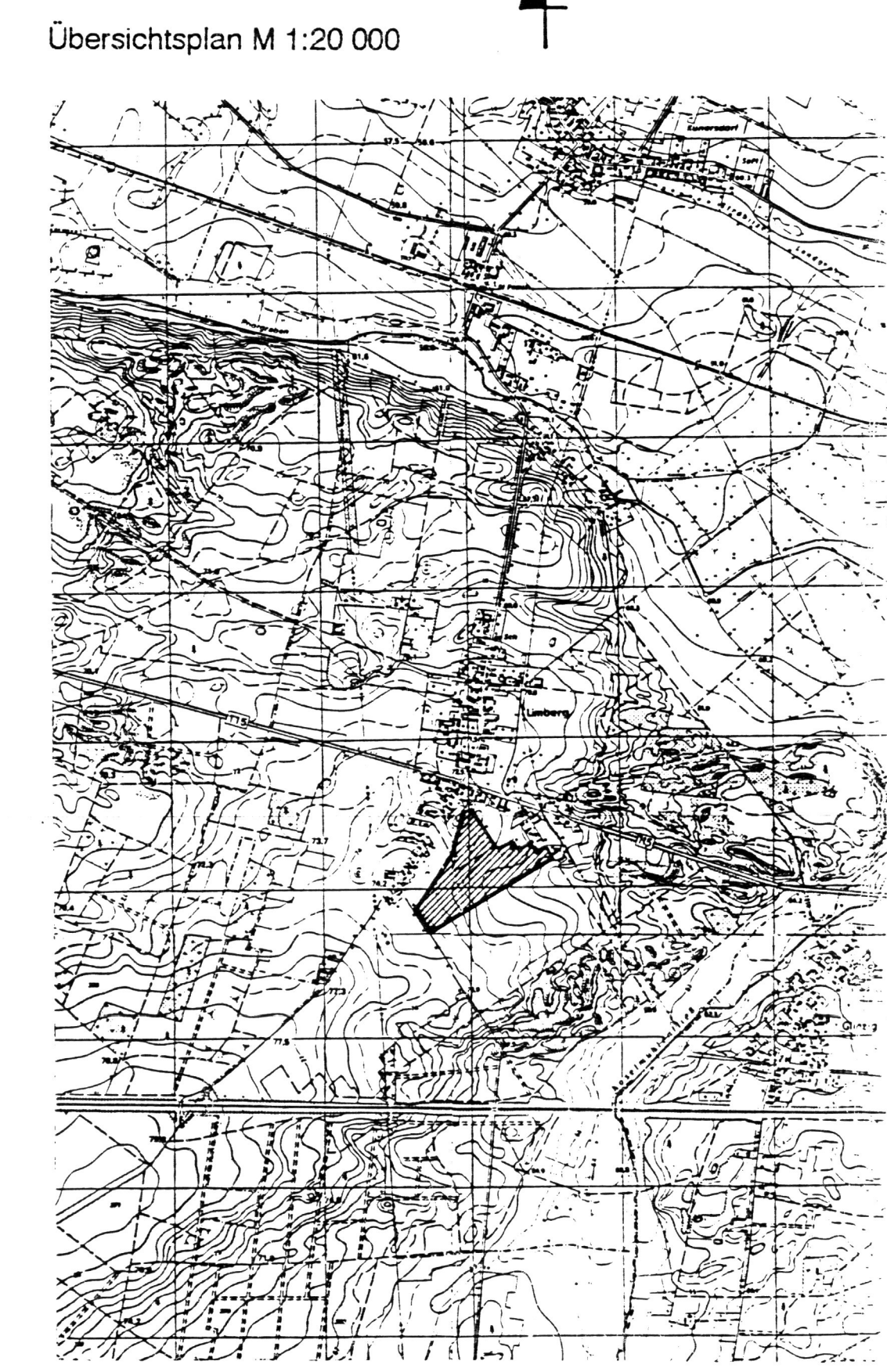
LIMBERG

BEBAUUNGSPLAN WIESENDORFER WEG



A PLANTEIL UND ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO
 - 2 Wo BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL gem. § 16 BauNVO
 - GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL gem. § 16 BauNVO
 - II ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTZAHL gem. § 16 BauNVO
 - TH TRAUFRÖHE ALS HÖCHSTMASS gem. § 16 BauNVO
- Bauweise überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - c OFFENE BAUWEISE gem. § 22 BauNVO
 - g GESCHLOSSENE BAUWEISE gem. § 22 BauNVO
 - △ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULASSIG gem. § 22 BauNVO
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - ERHALTUNG VON BÄUMEN
 - PFLANZGEBOT FÜR BÄUME
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - WASSERFLÄCHE
- Sonstige Planzeichen**
 - b höchst. HÖCHSTMASS FÜR DIE BREITE VON WOHNUNGSSTÜCKEN gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB VON BAUGEBIETEN
 - GRANZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Derstellungen ohne Normencharakter**
 - FLURSTÜCKSGRENZE UND FLURSTÜCKSNUMMER
 - VORHANDENE GEBÄUDE
 - HÖHENMASS



B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Die Baugruben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als "Allgemeines Wohngebiet" nach § 4 BauNVO festgesetzt. (gem. § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - Auf den Teilflächen WA 1, 2, 4, 6, 8, 9 und 12 sind, neben den in § 4 Abs. 3 Punkt 2 und 4 BauNVO genannten Nutzungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Gesamtscharakter nicht widersprechen. Betriebe des Betriebswesens, Anlagen für fernheizungen sowie Tankstellen sind auf diesen Flächen unzulässig. (gem. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)
 - Auf den Teilflächen WA 3, 5, 7, 10 und 11 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (gem. § 1 Abs. 4 und 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen darf die festgesetzte GRZ auf den Baufächern ausnahmsweise um höchstens 0,1 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)
 - Die zwingend festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante der Straßen- bzw. Wegefläche im Bereich der Grundstückszufahrt. Wird ein Gebäude in mehr als 10m Entfernung von der Straßenbegrenzungslinie errichtet, bezieht sich die Traufhöhe auf die ursprüngliche Geländeoberfläche am Gebäudeeingang. Gezielte Abweichungen von der zulässigen Traufhöhe können bei Vorliegen besonderer Gründe zugelassen werden. (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)
 - Ausnahmsweise kann ein zusätzliches Vollgeschöß auf den Teilflächen WA 1, 2, 4, 6, 8, 9 und 12 zugelassen werden, wenn durch den Ausbau des Dachgeschosses mehr als zwei Drittel der Grundfläche des Dachgeschosses eine Höhe von 2,30m aufweist. (gem. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Wird eine Ausnahme nach Punkt 2.3. gewährt, so darf die zulässige Geschosflächenzahl um 0,1 überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 8 BauNVO)
- Sonstige Festsetzungen**
- Notwendige Stellplätze sind vollständig auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. (gem. § 9 Abs. 4 BauGB)
 - Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuführen, zu versickern oder einer Nutzung zuzuführen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die festgesetzten Baugrenzen können zur Straßenbegrenzungslinie hin ausnahmsweise überschritten werden. (gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
 - Gängen und Stellplätze, sowie Nebenanlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, dürfen nicht weiter als 20m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Grundstücksgrenze errichtet werden. (gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen, gem. § 14 Abs. 2 BauNVO Satz 1, können im Baugewerbe als Ausnahme zugelassen werden, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der zugelassenen Nutzung des Baugewerbes ausgehen. Dies gilt ebenfalls für Anlagen für erneuerbare Energien. (gem. § 14 Abs. 2 BauNVO)

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Suggestiv, Erinnerung- und sonstige funktionale Werbeanlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. (gem. § 13 und § 83 Abs. 1 BauO)
- Werbeanlagen dürfen das Erdgeschoss der Gebäude nicht überragen. Ihre Fläche darf nicht mehr als 5 % der jeweiligen Fassadenfläche bzw. 1,5 m betragen. (gem. § 83 Abs. 1 BauO)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen mit wechselndem oder gleitendem Licht unzulässig. (gem. § 83 Abs. 1 BauO)
- Vorspann dürfen nicht als Arbeitsflächen genutzt werden. (gem. § 83 Abs. 4 BauO)
- In den Baufächern WA 3 und 7 dürfen Zäune zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden nur errichtet werden, wenn sie erforderlich sind. (gem. § 83 Abs. 4 BauO)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dächer zulässig. (gem. § 83 Abs. 1 BauO)
- Die Anzahl der Gebäude dürfen eine Höhe von 0,5 m allgemein nicht überschreiten. (gem. § 83 Abs. 1 BauO)
- Gauppen und Dachansätze sind zulässig. Beide dürfen nicht gleichzeitig auf einer Baufäche errichtet werden. Die Gesamthöhe einer Gauppe darf 1,75m nicht überschreiten. Die Gauppen einer Häuserreihe sind in gleicher Bauweise auszuführen. Die Gesamthöhe der Gauppen oder Dachansätze darf ein Drittel der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. (gem. § 83 Abs. 1 BauO)

D GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Hofflächen, Wege, Zufahrten u.d.g. dürfen nur in dem Maß versiegelt werden, wie ihr Zweck eine derartige Ausfertigung erfordert. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entspr. DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Vor den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für das Anpflanzen von Bäumen kann bei bis zu 2m abgewichen werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Auf der mit dem Planzeichen 13.2.1. gekennzeichneten Fläche ist eine gemischte freiwachsende Hecke von durchschnittlich 3m Breite aus standortgerechten einheimischen, halbhohen Sträuchern zu pflanzen. Bei einer Grundstückskante von mehr als 20m zur offenen Landschaft ist ein Baum pro Grundstück in diesem Bereich zu pflanzen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Ausfertigung als Erdbecken anzulegen und zu begrünen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Bepflanzung der öffentlichen Flächen hat nach den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu erfolgen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht für hauswirtschaftliche Flächen, als Arbeits- oder Lagerflächen, Zufahrten oder für sonstige Nutzungen erforderlich sind. (gem. § 83 Abs. 4 BauO)
- Stellplätze für Müllbehälter sind mindestens 2m von der Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Sie sind einzugrünen. (gem. § 83 Abs. 4 BauO)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeindevertreter haben auf ihrer Sitzung am 14. 05. 1992 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 25. 05. 1992 - 07.07.1992 öffentlich bekanntgemacht.
Ort, Datum: Limberg, d. 10.7.92, Koll. Unterschrift: [Signature]
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung zum Vorentscheid mit dem Planstand vom August 1992 wurde am 01. 08. 1992 und am 29. 10. 1992 durchgeführt.
Ort, Datum: Limberg, d. 31.10.92, Koll. Unterschrift: [Signature]
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Dezember 1992 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01. bis 05.02. 1993 öffentlich ausgestellt.
Ort, Datum: Limberg, d. 05.02.93, Koll. Unterschrift: [Signature]
- Die Gemeinde hat mit Beschluß der Gemeindevertreter vom 04.03. 1993 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom Dez. 1992 als **Setzung** beschlossen. Die Begründung wurde getilgt.
Ort, Datum: Limberg, d. 05.03.93, Koll. Unterschrift: [Signature]
- Die obere Bauaufsichtsbehörde hat den Bebauungsplan mit Beschl. vom 22.03. 1993 (Nr.) gem. § 11 BauGB genehmigt.
Ort, Datum: Unterschrift: [Signature]
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 1992 gem. § 9 Abs. 5 BauGB öffentlich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Limberg, den 1993 (Der Bürgermeister)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.12.1986 mit den Maßgaben des § 246 a BauGB.
- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. 01. 1990 mit den Maßgaben des § 26 a BauNVO.
- Die Planzeichenverordnung (PlanZO) vom 18. 02. 1990
- Die Bauordnung (BauO) vom 20. 07. 1990.

LIMBERG

BEBAUUNGSPLAN WIESENDORFER WEG

Inhalt des Bebauungsplanes: A Planteil und Zeichenerklärung
B Textliche Festsetzungen
C Örtliche Bauvorschriften
D Grünordnerische Festsetzungen
dem Bebauungsplan ist beigelegt: E Begründung

Planfassung vom Dezember 1992