

PRÄMBEL

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Gemeinde Fassberg den Bebauungsplan Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften als Satzung, sowie die Begründung beschlossen.

Fassberg,

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fassberg hat in seiner Sitzung am 28.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fassberg,

Bürgermeister

PLANUNTERLAGE

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte: Gemeinde Fassberg, Gemarkung Müden, Flur 11
Maßstab: 1 : 1.000
Die Verfertigung ist nur für eigene, nicht wirtschaftliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs. 1 des Niedersächsischen Gesetzes über die amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2003, Nds. GVBl. Nr. 1/2003).
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.05.2003). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Celle, 03.06.2005

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften wurde ausgearbeitet von der infraplan GmbH.
Celle, 02.06.2005

OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fassberg hat in seiner Sitzung am 21.05.2003 dem Bebauungsplan Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.06.2003 bis einschließlich 25.07.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Fassberg,

Bürgermeister

ERNEUTE OFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Fassberg hat in seiner Sitzung am 25.03.2004 dem Bebauungsplan Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 (3) BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 05.04.2004 bis einschließlich 19.04.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 (3) BauGB öffentlich ausgelegen.
Fassberg,

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Fassberg hat den Bebauungsplan Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 17.03.2005 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Fassberg,

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften tritt gemäß § 10 BauGB am in Amtsblatt (Nr. Landkreis) in Kraft.
Der Bebauungsplan Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Fassberg,

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VORSCHRIFTEN

Innerhalb von zwei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Müden Nr. 14 "Wietzer Feld" mit Örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung sind Verletzungen und Formvorschriften gemäß § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB, Verletzungen der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes gemäß § 214 (2) BauGB und Mängel der Abwägung gemäß § 214 (3) BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Fassberg,

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- NBauO zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 388)
- BNatSchG zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchNeueG) vom 25. März 2002 (BGBl. I Seite 1193)
- NNatG zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 386)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 21. Februar 1990 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I Seite 1950)
- Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVP) vom 05. September 2002 (Nds. GVBl. Seite 378)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Niedersächsisches Spielplatzgesetz in der z. Z. gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verraltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen (H_{max} und T_{Hmax}) ist der höchste Punkt der Straßenmitte der Fahrbahn vor dem jeweiligen Grundstück.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen (T_{Hmax}) ist jeweils der Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand mit der Außenkante der Dachtrauf.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Die Grundstücksgröße wird gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB auf mindestens 600 m² festgesetzt. Bei der Teilung von Grundstücken ist eine Geringfügigkeit einzuhalten. Bei Grundstücken mit einer Doppelhausbebauung ist eine Grundstücksgröße von mindestens 300 m² pro Doppelhaushälfte zulässig.

4. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Innerhalb der festgesetzten Sichtdreiecke sind sichtbehindernde Einrichtungen, einschließlich Bewuchs in mehr als 0,80 m Höhe unzulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz höher 3,0 m über Fahrbahnmittellinie.

5. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

5.1 Zum Schutz vor einwirkendem Verkehrslärm der Landesstraße L 240 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m über Gelände herzustellen.

5.2 Bauschalldämmmaß
5.2.1 In dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpiegelbereich IV (LPB) ist im 1. Obergeschoss/Dachgeschoss der Grundlage der DIN 4109 bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 40 dB einzuhalten. Im Erdgeschoss ist aber im Lärmpiegelbereich III auf Grundlage der DIN 4109 bei Aufenthaltsräumen das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 35 dB einzuhalten.

5.2.2 In dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpiegelbereich III ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss/Dachgeschoss auf der Grundlage der DIN 4109 bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen das erforderliche, resultierende Schalldämmmaß des Gesamtaußenbauteils von 35 dB einzuhalten.

5.3 Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpiegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (das entspricht einer Minderung um einen Lärmpiegelbereich) gemindert werden.

5.4 Bei Büroräumen und ähnlichen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen darf das erforderliche Schalldämmmaß jeweils um 5 dB(A) niedriger gewählt werden, muss jedoch mindestens 30 dB(A) betragen.

5.5 Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern möglich sein, wenn der Orientierungswert für IVA-Gebieten in der Nachtzeit überschritten wird. Dieses ist durch den Einbau schallgedämmter Lüftungsoffnungen oder durch anderen Maßnahmen sicherzustellen (vgl. DIN 1945).

5.6 Soweit durch die Gebäudeform, vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

GRÜNDORDERISCHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 15 BauGB

1.1 Grünfläche (G 1)
Die Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

1.2 Kinderspielplatz (G 2)
Die Fläche des Kinderspielplatzes ist durch eine zweireihige Strauchhecke einzuräumen. Die geeigneten Straucharten sind der u.a. Artenliste zu entnehmen. Die Pflanzung ist zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB

2.1 Entwicklung einer Baum-Strauchhecke mit vorgelagerten Krautsäumen (G 3)
Als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe ist auf der Fläche G 3 eine dicke, 7-reihige Strauchhecke mit höherwüchsigen, hochstämmigen Bäumen nach u.a. Artenliste anzulegen. Die Hecke ist unmittelbar an die Grundstücksgrenzen des Wohngebietes zu setzen, wobei die Bäume jeweils in den breitesten Bereichen der Planzfläch in Gruppen von 5 - 7 Stück und in den übrigen Bereichen in Gruppen von bis zu 3 Stück einzuräumen sind. Die Hecke ist als dauerhafte, identifikationsfähige Fläche auf der Ackerseite der natürlichen Sukzession durch im Boden vorhandenes Samenpotenzial bzw. durch Samenplanzen mit Kräutern und Stauden aus der Umgebung zu überlassen und extensiv zu pflegen. Die Pflanzung ist durch Einwirkung gegen Wildverbiss zu schützen und durch eine dreijährige Entwicklungsphase zu sichern. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

2.1.1 Arten und Qualitäten der Gehölze:
Bäume (Hochstämme 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm in 1 m Höhe):
Schwarz-Eiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Moorleiche (Betula pubescens)
Moorleiche (Betula pubescens)
Eingriffener Weiden (Crataegus monogyna)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Stiel-Eiche (Quercus robur)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

2.1.2 Zeitpunkt der Pflanzung
Die Pflanzung ist zeitgleich mit der Erschließung des vierten Bauabschnittes durchzuführen.

3. FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 A BauGB

3.1 Privatgrundstücke
In den Vorgärten der einzelnen Grundstücke ist ein klein- bis mittelgroßkroniger, hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Straßenseitenräume (G 5)
Die Straßenseitenräume des Wohngebietes sind mit hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern sowie bodendeckenden, niedrigwüchsigen Gehölzen der u.a. Artenliste zu begrünen. Die Laubbäume sind durch einen Dreibock zu sichern. Die Pflanzung ist zu pflegen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

3.3 Begründung des öffentlichen Parkraumes in den Wohngebietstraßen
Der zwischen den Stellplätzen und den einzelnen Grundstücksgrenzen zur Verfügung stehende Freiraum ist als Grünfläche anzulegen. Bei ausreichendem Platzangebot von mind. 6 m² sind hochstämmige Laubbäume (Hainbuche - Carpinus betulus) zu pflanzen. Alle anderen Flächen sind mit Sträuchern bzw. bodendeckenden Gehölzen der u.a. Artenliste zu begrünen. Alle Pflanzungen sind zu pflegen und Gehölze bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Begründung des öffentlichen Parkraumes in den Wohngebietstraßen ist spätestens in der Planperiode nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

4. ARTEN UND QUALITÄTEN DER PFLANZEN

Für alle Pflanzungen innerhalb des geplanten Wohngebietes sind Sträucher und Bäume der nachfolgenden Artenliste zu verwenden:

Bäume (Hochstämme 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm in 1 m Höhe)
Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Schwarz-Eiche (Quercus robur)
Moorleiche (Betula pubescens)
Hainbuche (Carpinus betulus)

Sträucher (Heister, 2 x v., 60 - 100 cm, mit " gekennzeichnete Arten sind nicht für die Begründung des Kinderspielplatzes geeignet)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)**
Stechpalm (Ilex aquifolium)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)**
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)**
Vogelbeere (Prunus spinosa)
Schlehe, Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Faulbaum (Rhamnus frangula)**

Bodendecker:
Strahlen-Ginstert (Genista radiata)
Efeu (Hedera helix)
Farnkraut (Potentilla fruticosa)

Die Obstgehölze (ohne Sortenangabe) sind als Hochstämme 3 x v., Stammumfang mind. 10-12 cm in 1 m Höhe zu pflanzen.

5. ERSETZMASSNAHME GEMÄSS § 9 ABS. 1a BauGB
Der Kiefernwald (Gemarkung Müden, Flur 13, Flurstück Nr. 8/3) ist in einem Abschnitt von 2 ha in einen naturnahen, gut strukturierten Eichen-Buchennischwald umzuwandeln. Dafür wird die Waldfläche zunächst waldbaulich erschlossen und durchforstet, wobei ca. 50 % der jüngeren Kiefern sowie des Kiefern- und Birkenmischwaldes entfernt werden. Anschließend wird die Fläche zu ca. 40% mit Stieleichen (Quercus robur) und zu ca. 40% mit Rotbuchen (Fagus sylvatica) unterpflanzt. Es ist nach Möglichkeit auf autochthone Pflanzgut zurückzugreifen.

Die Entwicklung des Waldbestandes ist zu beobachten und falls notwendig durch weitere Unterpflanzungen zu korrigieren bzw. zu vervollständigen. Abgängige Bäume der Pflanzmaßnahmen sind gleichwertig zu ersetzen. Die gesamte Fläche wird durch einen rotwildtauglichen Schutzzaun vor Wildverbiss gesichert, der nach erfolgreicher Durchführung der Maßnahme (10 - 15 Jahre) entfernt werden kann.

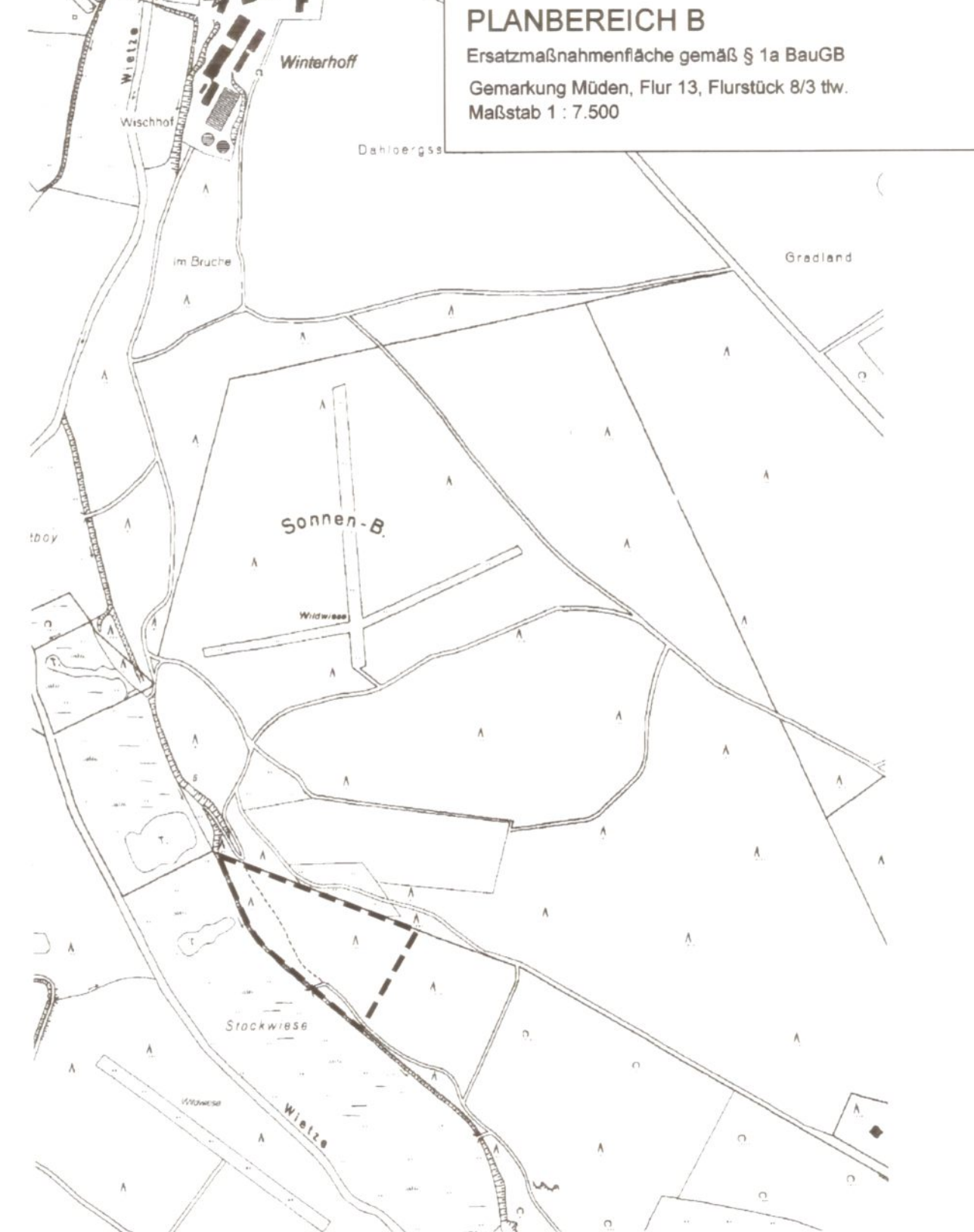
Die Umsetzung der Maßnahme ist entweder vollständig mit Fertigstellung des ersten Bauabschnitts oder abschnittsweise mit Beginn der Erschließung der einzelnen Bauabschnitte durchzuführen.

6. BEFESTIGUNG VON STELLPLÄTZEN UND GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN IM OFFENTLICHEN STRASSENRAUM

Die Stellplätze und Grundstückszufahrten im öffentlichen Straßenraum der Wohngebietstraßen sind mit wasser-durchlässiger Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil auszuführen.

7. OBERFLÄCHENTWÄSSERUNG

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Das anfallende Oberflächenwasser der öffentlichen Flächen soll in den Seitenbereichen versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit ist ggf. nachzuweisen.



HINWEIS

1. BAUVERBOTSZONE
Innerhalb der gesetzlich geltenden Bauverbotszone sind Hochbauten jeder Art (auch Veranlagungen) und sonstige bauliche Anlagen (auch Garagen, Stellflächen, Gartenhäuser, etc.) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GELTUNGSBEREICH
Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 "Wietzer Feld". Der Geltungsbereich wird in Gestaltungsbereichen unterteilt. Die Abgrenzungen der Gestaltungsbereiche ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

2. GESTALTBEREICHE

2.1 Gestaltbereich A
Im Gestaltbereich A sind die Außenwände der Hauptgebäude aus folgenden Materialien zulässig:

- roten bis rotbraunen Ziegeln,
- sichtbare Holzkonstruktion (Fachwerkhäuser) mit Aufschächelungen, die aus den oben genannten roten bis rotbraunen Ziegeln bestehen.

Die Fassaden können mit heller Holzverlattung oder hellem Putz kombiniert werden. Jedoch soll der Ziegelanteil der Fassade mehr als 50% je geschlossener Fassadenseite aufweisen.

2.2 Gestaltbereich B
2.2.1 Fassade
Im Gestaltbereich B sind die Außenwände der Hauptgebäude aus folgenden Materialien zulässig:

- rote bis rotbraune oder weiße Ziegel,
- hell- oder erdfarbener Putz,
- sichtbare Holzkonstruktion (Fachwerkhäuser) mit Aufschächelungen, die aus den oben genannten roten bis rotbraunen Ziegeln oder hell- erdfarbenem Putz bestehen.

Die Fassaden können mit heller Holzverlattung, hellem Putz oder roten bis rotbraunen Ziegeln kombiniert werden. Jedoch soll der Anteil der oben genannten Fassaden mehr als 50% je geschlossener Fassadenseite aufweisen.

2.3 Gestaltbereich A und B
2.3.1 Dach
Dachziegel:
In den Gestaltungsbereichen sind nur rote, rotbraune, braune oder anthrazite Dacheindeckungen bei Hauptgebäuden zulässig.

2.3.2 Dachaufbauten und Dachflächenfenster
Dachaufbauten und Dachflächenfenster haben mindestens jeweils 0,80 m Abstand vom Rand der Dachfläche zu halten. Zwischen Dachaufbau und Firstkante bzw. unterer Dachkante ist ein Abstand von mind. 0,50 m einzuhalten.

2.3.4 Einfriedungen
Einfriedungen in allen Gestaltungsbereichen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur in folgenden Materialien zulässig:

- Holz (nur senkrechte Lattung)
- Naturstein oder roter Ziegel
- Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen, die auch in Verbindung mit innerliegenden transparenten Drahtgittern erstellt werden können
- Kombinationen der o.g. Materialien

Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von 1,10 m über der Bezugsebene nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Hecken.

Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des einzelnen Grundstückes nächstgelegenen Verkehrsfläche in ihrem höchsten Punkt.

2.3.5 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO, die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbar sind, sind in ihren Fassaden- und Dachmaterialien mit dem Hauptgebäude abzustimmen. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO.

2.3.6 Doppelhausbebauung
Es sind auf den Grundstücken mit Doppelhausbebauung die Dächer der zusammengehörenden Doppelhaushälften in Form und Neigung sowie Fassaden der Doppelhaushälften in Material und Farbton identisch auszuführen.

2.3.7 Hochglänzende und glasierte Materialien
Es dürfen hochglänzende und glasierte Materialien sowie Imitatabstoffe weder an Außenfassaden noch an Dächern verwendet werden.

2.3.8
Der helle Farbton, der bei den Putzen und bei der Holzverlattung zu verwenden ist, muss einen Sättigungsgrad von 0 bis 20 und einen Helligkeitsgrad von 60 bis 90 (Bezug: nennend auf das Farbsystem der Firma Sikens) einhalten.

3. Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrigkeit handelt nach § 91 (3) NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften unter 2. dieser Satzung zuwiderhandelt.

GESTALTBEREICHE

Die Karte zeigt die verschiedenen Gestaltungsbereiche (A, B, C, D, E, F, G) und die zugehörigen Flächen. Die Flächen sind mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

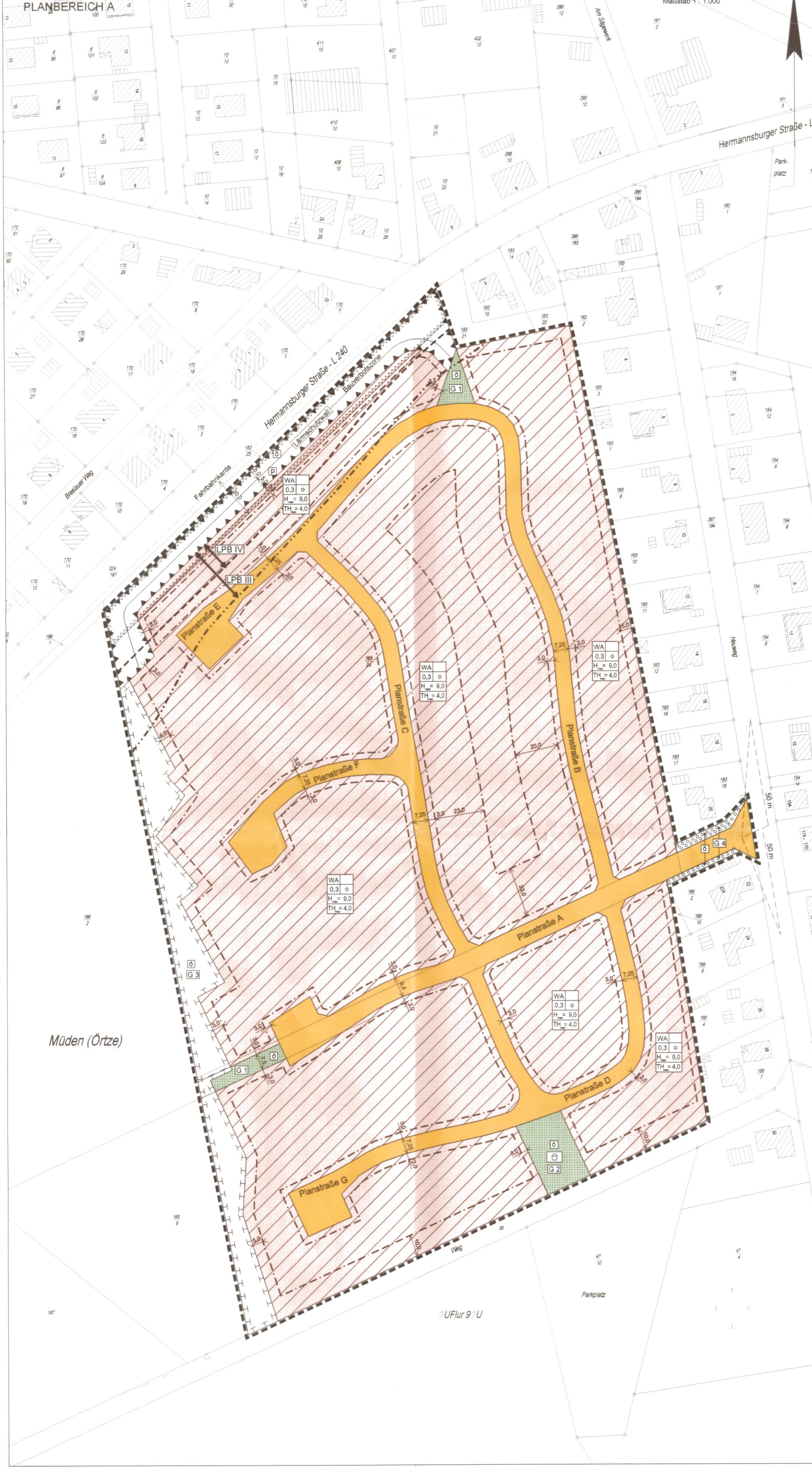
Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.

Die Karte ist mit verschiedenen Symbolen und Texten versehen, die die Details der Flächen und der umliegenden Bebauung zeigen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

* = weiterentwickelte oder veränderte Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 Grundflächenzahl
H_{max} 9,0 maximale Gebäudehöhe in Metern
T_{Hmax} 4,0 maximale Traufhöhe in Metern

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o Baugrenze
- - - offene Bauweise

4. VERKEHRSFLÄCHEN

offentliche Verkehrsfläche

5. GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

öffentlich
Spielplatz

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Umgrünung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

privat
Sichtdreiecke

Abgrenzung des Lärmpiegelbereichs III *

Abgrenzung des Lärmpiegelbereichs IV *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Übersichtskarte *

Grenze des räumlichen Geltung