

Planzeichen

Planzeichenerklärung

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl

0,6 Geschossflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Nebenanlagen

§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

O offene Bauweise

— Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

— Baulinie

4.0 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

▼ Einfahrt

5.0 Grünflächen

§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

■ private Grünflächen

6.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

||| Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen:

○ Bäume

☁ Sträucher

Erhaltung:

○ Bäume

7.0 Sonstige Planzeichen

→ Verbindliche Hauptfirstrichtung

- - - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ST/GA Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung: ST = Stellplätze / GA = Garage oder Carport

Niedrigenergiehaus

Der Begriff Niedrigenergiehaus definiert einen Energieverbrauchsstandard deutlich unterhalb der Anforderungen der derzeit geltenden Wärmeschutzverordnung.

Der Bebauungsplan läßt keine Festsetzungen von Energiekennzahlen unterhalb der Wärmeschutzverordnung zu. Der Niedrigenergiehausstandard ist ausschließlich über privatrechtliche Vereinbarungen umzusetzen, hierzu muß die Gemeinde die Möglichkeiten des Kommunalen Baulandmanagements nutzen.

Folgende Energiekennzahlen (Jahresheizwärmebedarf) sind denkbar:

- Geschloßwohnungsbau: 50 - 65 kWh/a pro m²
- Reihenhäuser: 50 - 65 kWh/a pro m²
- Ein- und Zweifamilienhäuser: 60 - 75 kWh/a pro m²

Für eine Durchsetzung von Energieeinsparungen in Baugebieten können folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Politische und finanzielle Förderung von Niedrigenergiebauvorhaben
- Neubau von gemeindeeigenen Gebäuden im Niedrigenergiehausstandard
- Information und Beratung von Bauwilligen

Planungsrecht

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 BauNVO möglichen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Zulässig sind:

- Wohngebäude

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gebiet	Nutzung	Vollgeschosse	GRZ	GFZ	Bauweise
1	WA Einzelhaus	1	0,4	0,6	offen

1.2.1 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind im Bereich der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.2.2 Jeweils eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO mit einem Volumen von bis zu 15 m³ ist auf den Grundstücksflächen zulässig.

1.2.3 Bei dem Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen im Nahbereich von Ver- oder Entsorgungstrassen sind geeignete Baumschutzmaßnahmen zu treffen.

2.0 Verkehrsflächen

Der Anschluß des Plangebietes erfolgt über die im Plan dargestellte Straße.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind als Pflasterflächen mit großem Fugenabstand oder als wassergebundene Decken anzulegen.

3.0 Grünflächen

Die im Landschaftsplan zum Bebauungsplan konkret bezeichneten Maßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes umzusetzen.

4.0 Sicherung der Infrastruktur

Die bauliche Nutzung der Wohngebiete ist erst zulässig, wenn die Errichtung von Einrichtungen zur schadlosen Abwasserbeseitigung gesichert ist.

Bauordnung Baubiologie

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB + § 118 Abs. 4 HBO

1.0 Dachgestaltung

1.1 Zulässig sind Satteldächer.

1.1.1 Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 28 - 42°.

1.2.1 Zulässiges Material für die Dachdeckung der Satteldächer sind Ziegel. Die zulässige Farbe ist ziegelrot bis rotbraun.

1.3 Aktive Sonnenenergienutzung
Zusammenhängende Absorberflächen dürfen auf den Ost und Südseiten angebracht werden und dürfen nicht größer als 7,5 m² sein. Absorberflächen können in die Dachfläche integriert oder aufmontiert sein. Der Abstand vom Ortgang ist mit mindestens 1,5 m, der Abstand von First und Traufe mit mindestens 0,8 m festgesetzt. Die Absorberflächen sind parallel der Dachflächen anzuordnen.

2.0 Einfriedungen

Einfriedigungen sind zur Straßenseite hin als Verbindung zwischen den Häusern und in Verlängerung der jeweiligen Hausfront zulässig. Sie sind als Hecken und Zäune bis max. 0,8 m Höhe zulässig. Die Zäune sind durchgehend mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Auf den den einzelnen Grundstücken zugeordneten privaten Freiflächen ist das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern.

3.0 Verkehrsflächen und Wege

Zufahrten und Zuwege (mit Ausnahme der Haupterschließung) sowie Flächen für den ruhenden Verkehr aus bituminösen Decken sind generell unzulässig. Zulässig sind wassergebundene Decken, Pflasterungen mit breiter Fuge und Lochverbundsteine.

5.0 Baubiologische Auflagen

§ 9 Nr. 24 BauGB

5.1 Baustoffe

Baustoffe mit folgenden Eigenschaften sind zulässig:

- ohne schädliche Ausdünstungen
- mit möglichst geringer Abgabe an Feinstäuben
- ohne Abgabe giftiger Feinstäube
- ohne giftige Feststoffe
- mit möglichst geringen Abschirm- oder Veränderungseffekten

5.2 Raumumschließende Bauteile

Raumumschließende Bauteile sind zulässig:

- mit einem ausgewogenen Maß an Wärmedämmung, Wärmespeicherfähigkeit und Wärmereflexionsfähigkeit
- mit hoher Wasserdampfdurchlässigkeit
- mit feuchtigkeitsregulierenden Eigenschaften
- mit geringer elektrostatischer Aufladbarkeit

5.3 Rohbau

Holzkelett- und Holzrahmenbauweise sowie Mauerwerk sind zulässig. Metall oder Stahlbetonkonstruktionen sind nur zulässig als statisch notwendige Stützen, Träger, Decken oder Ringanker. Für die Dachkonstruktion ist Holz festgesetzt. Die Dachdeckung ist mit Tonziegelmaterial auszuführen. Zulässig sind für den Rohbau auch gleichwertige Materialien.

5.4 Ausbau

Als Ausbaustoffe sind Holz-, Gips- und Tonprodukte zu verwenden. Als Dämmstoffe sind zu verwenden:

- Korkplatten oder Korkschröt
- Zellulose, Kokosfasern oder Blähton.

Zulässig sind für den Ausbaubereich auch gleichwertige Materialien.

5.5 Oberflächenbehandlung

Für Holzoberflächen sind Behandlungsmittel auf Naturharz- oder Leinölbasis anzuwenden. Die Holzschutzbehandlung ist mit ungiftigen Salzen auszuführen.

Wandanstriche sind mit Kalk- oder Kreideschlamm, Silikatfarben oder Naturharzdispersionen zu erstellen. Zulässig sind für den Bereich Oberflächenbehandlung auch gleichwertige Materialien.

Abweichungen von den vorgeschriebenen Materialien sind nur dann zulässig, wenn folgende Institutionen diese Materialien für unbedenklich halten:

- Bundesverband Architektur und Baubiologie eV
- Bundesverband Baubiologischer Produkte eV
- Gesundes Bauen und Wohnen eV

5.6 Installationen

Die Ausbreitung haustechnischer künstlicher elektromagnetischer Felder soll durch Bündelung und Minimierung der Installation, Abschirmung und Netzfreischalter möglichst gering gehalten werden.

5.7 Oberflächengestaltung

5.7.1 Als Oberflächenmaterial sind zulässig:

- glatter Kalkputz
- glatter Verputz mit Silikatfarbenanstrich
- Holzverschalung oder Holzschindeln natur oder lasiert
- tragende Fachwerkskonstruktion
- Pfeiler, Brüstungen und Sockel in Vollziegel- oder Natursteinmauerwerk.
- transparente Wärmedämmung
- sonstige Sonnenschutzsysteme

5.7.2 Fenster und Türen

Fenster und Türen sind nur als stehende Rechteckformate zulässig. Sie sind in einheimischen Holzarten auszuführen. Holz-Metall-Mischkonstruktionen sind unzulässig.

Planverfahren

Aufstellungsbeschuß Aufstellung des Planes durch die Gemeindevertretung	Beschlossen am: 18.07.1994
Bürgermeister Klaus Peter Schellhaas Bürgermeister	Unterschrift:

Bürgerbeteiligung Bürgerbeteiligung ist erfolgt	Datum: 12.06.1998
---	-------------------

Offenlegung Öffentlich ausgelegt:	vom 05.05.1999 bis: 21.05.1999
Bürgermeister Klaus Peter Schellhaas Bürgermeister	Unterschrift:

Satzungsbeschuß Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB beschlossen	Datum: 13.12.1999
Bürgermeister Klaus Peter Schellhaas Bürgermeister	Unterschrift:

Amtliche Bekanntmachung Veröffentlicht am	Datum: 14.12.2001
---	-------------------

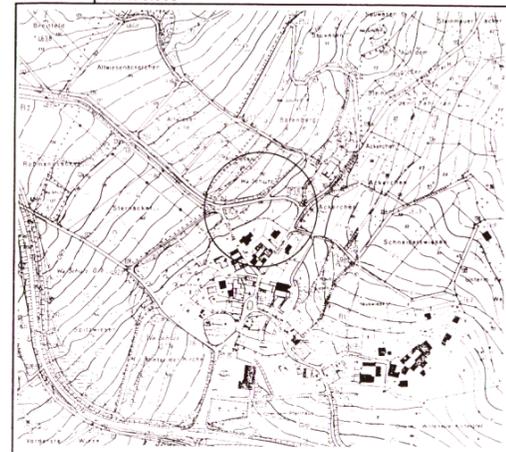
Geändert 1. Änderung	Datum:
Bürgermeister	Unterschrift:

Baulandmanagement

Oberstes Ziel des kommunalen Baulandmanagements ist die Schaffung preiswerten Baulandes für flächensparenden Wohnungsbau; ein wesentlicher Faktor der Bodenpreiskontrolle ist das im Preis gesteuerte Angebot.

1.) Das Ankauf-Verkauf-Modell Die Gemeinde erwirbt oder tauscht für Siedlungszwecke geeignete Flächen, beplant und erschließt diese und verkauft die baureifen Grundstücke. Allerdings bindet dieses Modell stets Haushaltsmittel in erheblichem Umfang. Ist die Gemeinde Besitzer des gesamten Baulandes, kann sie durch die Vertragsgestaltung mit den Bauwilligen alle ihr wichtigen Regelungen bezüglich Verdichtung und gestalten sowie ökologischen Festsetzungen treffen.	2.) Das Vermittlungs-Modell Die Gemeinde führt parallel ein B-Plan und Umlegungsverfahren durch. Sie ist nicht Besitzer der Flächen. Für die Zuteilungsgrundstücke läßt sie sich notarielle Angebote vorlegen, die sie an Kaufinteressenten zu einem vereinbarten Preis weiterreichen kann. Die Gemeinde nimmt ohne Kapital und Risiko Einfluß auf die Preisgestaltung. Da es in diesem Verfahren um eine intensive Form der Mitwirkung geht, dürfte sich relativ bald die Durchführbarkeit des Bauleitplanverfahrens klären.	3.) Das Investoren-Modell In einem Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Ausarbeitung der städtebaulichen Pläne, zur Neuordnung der Grundstücke, zur Durchführung der Erschließung und zum preislimitierten Verkauf, bevor die Gemeinde kraft ihres Satzungsrechtes Bauland schafft. Der für das kommunale Baulandmanagement wichtigste Baustein ist die Regelung, daß der Vorhabensträger 70 % des Netto-Baulandes zu einem von der Stadt vorgegebenen Preis an Bauwillige zu verkaufen hat.
--	---	---

Übersichtsplan 1: 5.000



Bebauungsplan "Kegelplatz"

Gemeinde Modautal	Ortsteil Neunkirchen
Planungsstand: Dezember 2001	Maßstab: 1: 500
Teilplan 1 von 2: Bebauungsplan	

ÖKOLOGIE & STADTENTWICKLUNG

Peter C. Beck
M.A. Geograph