

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- SO Sondergebiet

Maf der baulichen Nutzung

- GRZ 0.5 Geschosflächenzahl
- 0.3 GRZ 0.3 Grundflächenzahl
- II Z II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- H 9m Höhe bauliche Anlagen als Höchstmaß in m, Gebäudehöhe
- TH 3.5 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m, Traufhöhe

Bauweise, Bauführung, Baugrenzen

- offene Bauweise
- Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bauweise
- Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

- Zweckbestimmung:
- Post
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sanitärgebäude

Verkehrsmittelflächen

- Strassenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie auch gegen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Geh- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Elektrizität
- Gas
- Abwasser

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Grünflächen

Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festlegungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Mafes der Nutzung innerhalb eines Baugrubes

Schuttdreieck

Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 4

in der Fassung vom 20.06.1980

1. Mischgebiete mit Nutzungsbeschränkungen

Innere des Mischgebietes M 1 sind gemäß § 1 (5) BauVO Tankstellen und Vergnügungststätten nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind gemäß § 1 (7) BauVO Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese einer gewerblichen Nutzung zugestimmt sind.

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauVO sind auf den nicht überbauten Flächen gemäss in einem 5 m hohen Streifen längs der Bahnhofsstrasse, sowie auf den Flurstücken 427 und 284/4 in einem 20 m hohen Streifen längs der Bahnhofsstrasse, jeweils gemessen von der Straßeneingangsseite, nicht zulässig. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Bebauungstiefe von 60 m im Mischgebiet M 2, gemessen jeweils von der Straßeneingangsseite, zulässig.

3. Wohnungen je Gebäude

In den Mischgebieten wird die Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus, d.h. eine Wohnung je Doppelhaushälfte, festgesetzt.

4. Gebäudelängen

In den Mischgebieten wird bei Neubauten und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, die Länge der Wohngebäude (Einzelhäuser wie Doppelhäuser) auf maximal 30 m festgesetzt.

5. Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf im Mischgebiet M 2 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

6. Abweichung von der Bauweise

Innere des Mischgebietes M 1 dürfen die Gebäude um bis zu 2 Meter von der festgesetzten Bauweise abweichen. Einzelne Gebäude dürfen mit einer Frontlänge von bis zu einem Drittel der gesamten Frontlänge des Gebäudes um maximal 6 Meter von der Bauweise abweichen. In einem Abstand von 20 Meter oder mehr von der Straßeneingangsseite ist die Bauweise nicht mehr zu beachten.

7. Begrünung der Stellplätze

Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei ein Baum pro 3 Stellplätze zu rechnen ist. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstämme 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, zu verwenden. Außerdem sind die Stellplätze so anzuordnen, daß die Wasserdurchlässigkeit des Bodens (z.B. Rasengrüns, Schottersteinen, offengräßigen oder großflächigen Platten) gewährleistet ist.

8. Durchgrünung der Baugruben

Innere des Mischgebietes M 1 und M 2 ist bei Neubauten bzw. bei wesentlichen Umbauten, die einem Neubau gleichkommen in angrenzender 250 m Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortförmiger Laubbau und je 50 qm ein standortförmiger Strauch zu pflanzen. Es sind Laubbäume, 3 verpflanzt, Hochstämme mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm zu verwenden. Bei den zu pflanzenden Sträuchern sollte es sich um 2 verpflanzte, 100-150 cm hohe Weiden handeln.

9. Erhaltung von Einzelbäumen

Die festgesetzten Einzelbäume sind grundsätzlich zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen der gleichen Art zu ersetzen. Bauliche Anlagen in Form von Gebäuden müssen einen Abstand von mindestens 5 m zu den Bäumen, gemessen zur Stammspitze, einhalten.

10. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innere der überbauten wie nichtüberbauten Bereiche darf die vorhandene Beweiche mit Bäumen und Sträuchern nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

11. Versickerung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.

12. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden

Für die Baulichen entlang der Bahnhofsstrasse werden Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, festgesetzt. Die streifenbegrenzenden, einschließlich der senkrecht zur Straßenecke stehenden Bauliche Wand, Dach, Fenster, Türe und Außenkühlerflächen in Wohnungen, Übergangsflächen von Bauteilgruppen sowie Balkone sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Die Schalendämmwerte für die folgenden Lärmpegelbereiche (vgl. Tabelle 24 und 25 der DIN 4109) dürfen nicht unterschritten werden:

Lärmpegelbereich V	bis 13 m	Abstand zur Straßenecke der Bahnhofsstrasse
VI	bis 23 m	Abstand zur Straßenecke der Bahnhofsstrasse
II	bis 38 m	Abstand zur Straßenecke der Bahnhofsstrasse

13. Baunutzungsverordnung

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung (BauNO) in der Fassung vom 23.01.1980 zugrunde.

14. Abfallabfuhr

Sollen bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallabfuhr gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

15. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innere der überbauten wie nichtüberbauten Bereiche darf die vorhandene Beweiche mit Bäumen und Sträuchern nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

16. Versickerung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.

17. Vorkehrungen zum Lärmschutz an Gebäuden

Für die Baulichen entlang der Bahnhofsstrasse werden Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, festgesetzt. Die streifenbegrenzenden, einschließlich der senkrecht zur Straßenecke stehenden Bauliche Wand, Dach, Fenster, Türe und Außenkühlerflächen in Wohnungen, Übergangsflächen von Bauteilgruppen sowie Balkone sind so auszuführen, daß sie den Anforderungen der DIN 4109 genügen. Die Schalendämmwerte für die folgenden Lärmpegelbereiche (vgl. Tabelle 24 und 25 der DIN 4109) dürfen nicht unterschritten werden:

Abstand zur Straßenecke der Bahnhofsstrasse / Lärmpegelbereich	bis 11 m	V
	bis 22 m	VI
	23-34 m	II

18. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bei den mit „I“ gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der jeweiligen Grundstücke festgesetzt, wobei das auf dem Flurstück 338 festgesetzt ist.

19. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Bei den mit „II“ gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten der jeweiligen Grundstücke festgesetzt, wobei das auf dem Flurstück 338 festgesetzt ist.

20. Bombenfund

Da nach der aktuellen Luftabwehrung Bombenfund nicht gleich auszuscheiden sind, wird für Flächen, die eine Sonderung empfinden.

21. Abfallabfuhr

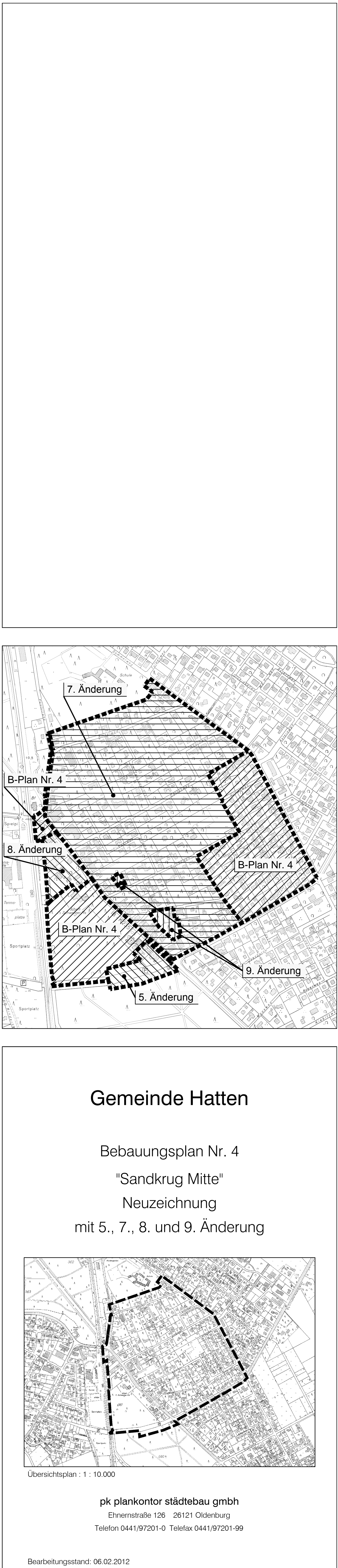
Sollen bei Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallabfuhr gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

22. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innere der überbauten wie nichtüberbauten Bereiche darf die vorhandene Beweiche mit Bäumen und Sträuchern nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist.

23. Versickerung des Oberflächenwassers

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Eine mögliche Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers steht dem nicht entgegen.



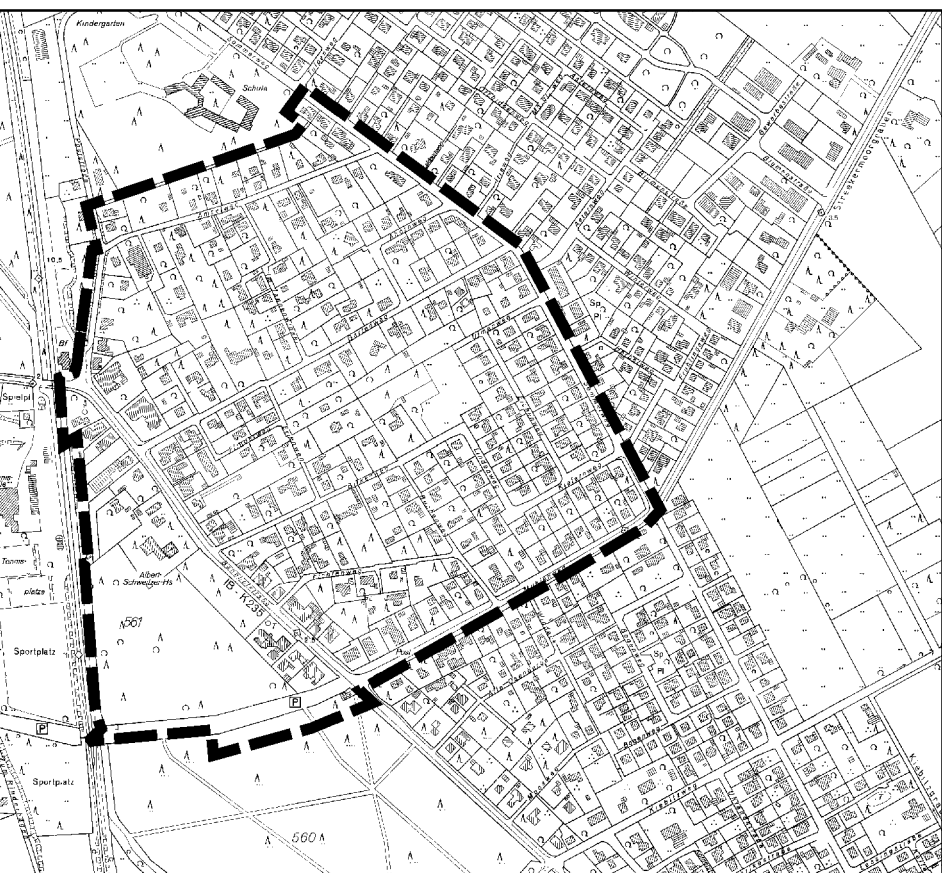
Gemeinde Hatten

Bebauungsplan Nr. 4

"Sandkrug Mitte"

Neuzeichnung

mit 5., 7., 8. und 9. Änderung



Übersichtsplan : 1 : 10.000

pk plankontor städtebau gmbh

Cherwenstraße 126 26129 Osterburg

Telefon 0441/97201-0 Telefax 0441/97201-99

Bearbeitungsstand: 06.02.2012