

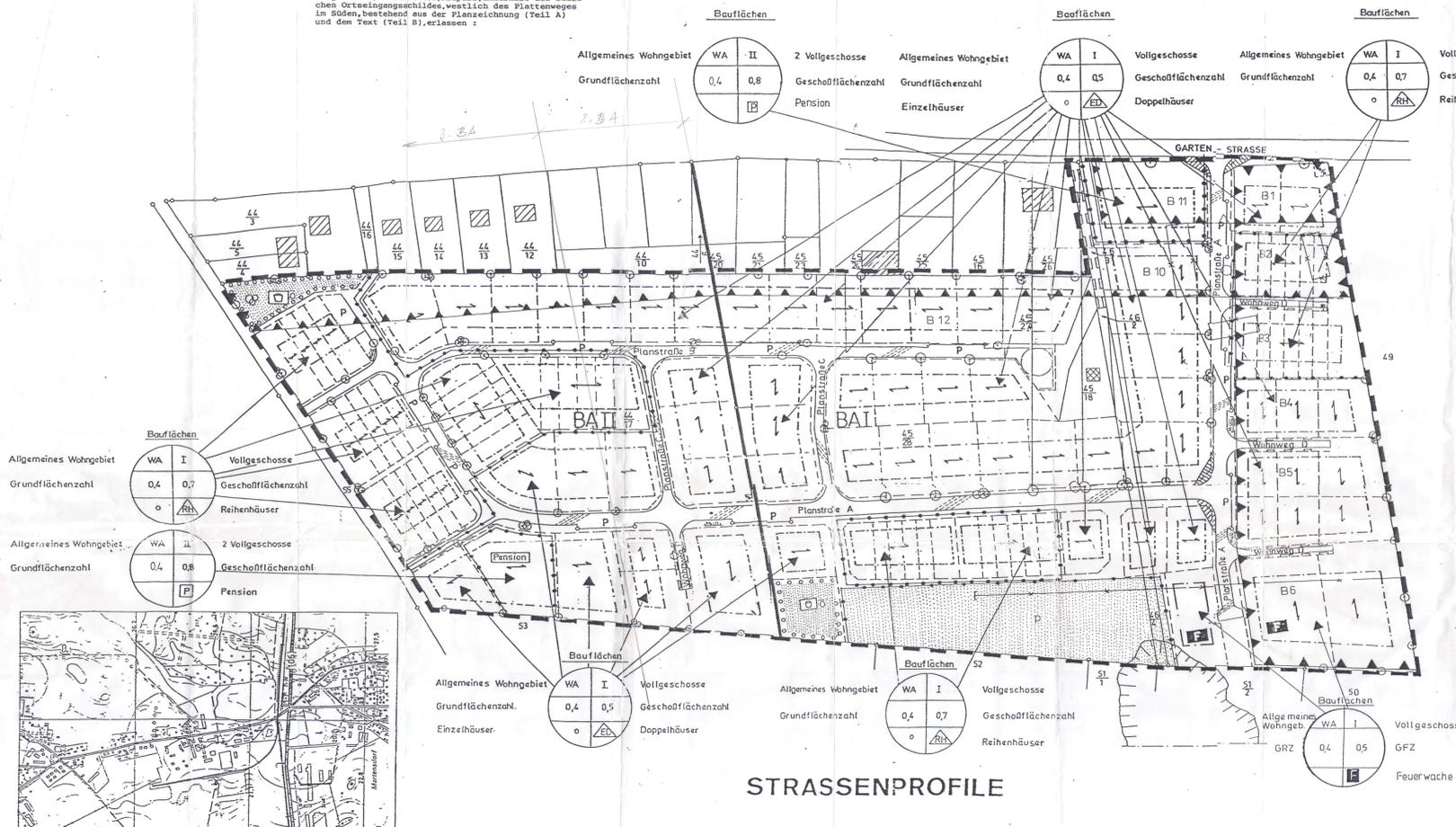
BEBAUUNGSPLAN NR. 2

GEMEINDE NIEPARS, NIEPARS
WESTLICH GARTENSTRASSE NR. 4A

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches i.F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. S. 2283) zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466), sowie nach § 86 der LbauO N-V vom 26. April 1994 (GS N-V-Gl.Nr.2130) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der zuständigen Genehmigungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Niepars westlich Gartenstraße 4a, ca. 500 m nördlich der Kreuzung B 105 / Hartensdorf, Niepars, innerhalb des südlichen Ortsteingebietes westlich des Flurweges im Süden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde: Niepars
Gemarkung: Niepars
Flur: 10
Flurstück: 47, 45/28
44/17 45/27
45/8, 45/2, 45/3, 45/4

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:1000



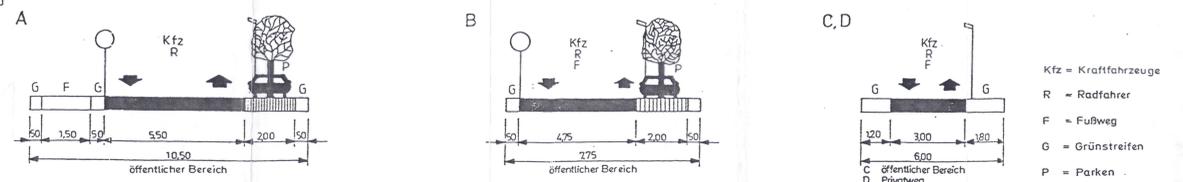
Bauflächen

WA I	II
0,4	0,7
o	o
o	o

Grundflächenzahl

o

Reihenhäuser



Kfz = Kraftfahrzeuge
R = Radfahrer
F = Fußweg
G = Grünstreifen
P = Parken

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung 1990 Planz.VO 90 vom 18.12.90
BauGB, § 58

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 1 - 11 der Anlage 1 BauVO)

Wohnbauflächen

WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauVO
0,4 GRZ Grundflächenzahl
0,5 0,7 0,8 GFZ Geschöflächenzahl
I, II Zahl der Vollgeschosse § 16 BauVO

BA Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Reihenhäuser zulässig
Baugrenze
offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigend)

Strassenbegrenzungslinien

P öffentliche Parkfläche
(§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.5 BauGB)
Die Planstraße A u.B werden mit Baumreihen einer Art (Winterlinde, Tilia cordata) bepflanzt. Der Abstand beträgt in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten 10-20 m.

4.2 Die übrigen nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der privaten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
Je EFH/RH werden 2 bis 3 kleinkronige einheimische Laubbäume in einer Größe von 12-14 cm Stammumfang und 3x verpflanzter Baumqualität (Spitzahorn, Vogelkirsche, Birke gewöhnliche Eberesche) zu pflanzen. Nach Festsetzung des Planes muß jeder Grundstückseigentümer mit 2,0m Grünstreifen mit standardtypischen Gehölzen bzw.Hecken (sh. Pflanzenliste) begrünen.

4.3 Die Planstraßen werden einseitig mit Straßenbäumen bepflanzt.
Die Planstraße A u.B werden mit Baumreihen einer Art (Winterlinde, Tilia cordata) bepflanzt. Der Abstand beträgt in Abhängigkeit von den Grundstückszufahrten 10-20 m.

4.4 Auf den Spielplätzen dürfen nur Pflanzenarten vorgeben werden, die nicht giftig sind.
(Bekanntmachung giftiger Pflanzenarten vom 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit) in der Zeit vom 18.2. bis zum 17.3. jährlich bekanntgemacht werden.

4.5 Pflanzenliste

Decksträucher
Feldrose, Wildrose, Zaubrose, Himbeere, Brombeere, Stachelbeere, Heckenkirsche, Gemeiner Hartriegel, Schlehe, Preiselbeere, Liguster, Ginster

Größere Sträucher
Scharzer Holunder, Haselnuß, wolliger Schneeball, gewöhnlicher Schneeball, Purpurweide, Achswaide, Salweide, Weißdorn, Heckenkirsche, Feldahorn

Kleinbäume
Ilex, Späte Traubenkirsche, Eberesche, Wildapfel, Wildbirne

Winterspaltbäume
Winterlinde, Rotbuche, Weißbuche, Feldahorn, Spitzahorn, Birke, Vogelkirsche, Stieleiche

5.0 Die Zulässigkeit untergeordneter Nebenanlagen gem. § 14 (1) Bau NVO zum Zweck der Tierhaltung ist abhängig von der Einhaltung der Bestimmungen des § 15 (1) Bau NVO. Untergeordnete Nebenanlagen zur gewerblichen Kleintierhaltung sind unzulässig.

Sonstige Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

--- Hauptfirstrichtung

--- Abbruch Gebäude

--- Feuerwache

--- vorgeschlagene Grundstücksteilung

--- wegfallende Eisenbahnlinie

--- öffentlicher Spielplatz

--- Sichdreiecke

--- vorhandene Bebauung

--- private Grünfläche, die nicht den Ausgleichsmaßnahmen dient

--- öffentliche Grünfläche

--- Flächen Schallimmissionen § 9(1) Nr.24 Bauflächen B₁, B₁₁, B₁₂, B₆, B₁₀, B₁₂

--- Stellplatz Müllcontainer

TEIL B: TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 Bau NVO)
Das "Allgemeine Wohngebiet" dient vorwiegend dem Wohnen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB § 14 Bau NVO Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 Bau NVO sind im Planungsgebiet zur Versorgung mit Elektro, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser und Fernmeldetechnik sowie TV, Garagen und Carports zulässig.

3.0 Höhenlage der baulichen Nutzung
Gemäß § 9 (2) Bau GB wird die Bezugshöhe auf OK Straße festgesetzt.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 Bau GB

4.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 9 (1) Nr.25 Bau GB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Der vorhandene Baumbestand im Planungsgebiet ist zu erhalten, wenn er nicht in den Baugrenzen liegt. Straßenbegleitende Baumreihen sind vorzusehen.
Der Abstand der Bäume von Stammachse bis Außenhaut der Versorgungslinie ist einzuhalten. Die Pflanzhöhe unter 1,0 m Schutzmaßnahmen 1,0 m - 2,0 m Abstimmung mit den Versorgungsträgern über 2,5 m keine Forderungen.
Der Mutterboden soll zu Vegetationszwecken im Baugebiet verwendet werden.

4.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer zwischen 32° und 45° zulässig.

1.2 Einzelhäuser, Doppelhäuser sind mit Steildach (Walmdach oder Satteldach) zu versehen.
Ausführung: Als Vollgeschosch mit ausgebautem Dachgeschosch.

1.3 Reihenhäuser sind mit 1 Vollgeschosch und ausgebautem Dachgeschosch als Steildach auszuführen.

2.0 Gauen

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachgauben nur in einer Breite von max. 5,5 m zulässig. Ihr Abstand zur Giebel- bzw. Brandwand muß mindestens 1,5 m betragen. Die Flächen der Gauen und der Dachausstiege dürfen nicht mehr als 30% der einzelnen Dachflächen ausmachen.

3.0 Drempelhöhe

3.1 Die zulässige Drempelhöhe beträgt max. 0,8 m.

4.0 Einfriedigungen

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Drahtzäune sind mit Hecken zu versehen. Unzulässig sind Mauern, Beton- und Metallzäune.

5.0 Mülltonnenplätze

5.1 Mülltonnenplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Sie sind einander in Abstände einzuziehen oder mit Hecken zu bepflanzen bzw. mit massiven Abgrenzungen bis max. 1,50 m Höhe zu versehen.

III. Verkehrsrechtliche Festsetzung

Im Gebiet sind die Planstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigend) auszuweisen.
Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 30 km/h.

IV. Festsetzungen Schallimmissionen § 9 Abs.1 Nr.24 Bau GB

Die Geräuschimmissionen des Gewerbegebietes überschritten am südlichen Rand/Bauflächen (B 1 - B 6) geringfügig den Orientierungswert von 40 dB (A) für den Nachtzeitraum (weniger als 1 dB).
Zum Schutz gegen Außenlärm sollen die Außenbauteile der unmittelbar an der Straße gelegenen Bauflächen B 1 und B 11 ein resultierendes Schallimm-Maß erf. R_{w, res} von 40 dB aufweisen, d.h. bei einem Fensteranteil von ca. 30% sollen die Schallimm-Maße der Wände/Fenster mindestens 45/35 dB betragen.
An den östlich der Planstraße B gelegenen Häuser (ca. 50 m Entfernung zur Straße/Bauflächen B 10 und B 12 sollen die Außenbauteile der strabenzugewandten Seite ein resultierendes Schallimm-Maß erf. R_{w, res} von 35 dB aufweisen, d.h. bei einem Fensteranteil von ca. 30% sollen die Schallimm-Maße der Wände/Fenster mindestens 35/32 dB oder 40/30 betragen.
Die schutzbedürftigen Räume (Wohn-/Schlafräume) sind auf der strabenzugewandten Seite zu errichten. Außenbereiche, wie Balkone, Terrassen, Sitzecken, etc. sind zur strabenzugewandten Seite unter Ausnutzung möglicher Abschirmungen anzuordnen.
Weitere Hinweise und lärmindernde Maßnahmen sind in folgenden Richtlinien enthalten:
- VDI 2718 (Entwurf) "Schallschutz im Städtebau; Hinweise für Planer und Architekten"
- VDI 2573 "Schutz gegen Verkehrslärm; Hinweise für Planer und Architekten"

V. Nachrichtliche Übernahme

1.0 Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Trinkwasserschutzzone III und ist vor Verunreinigung zu schützen. Zuwiderhandlungen werden nach dem Wassergesetz gesahndet.

Verfahrensvermerk:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.5.95.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 1.6.95 bis zum 15.6.95 (Mehrfach-Abdruck in der Zeitung/im amtlichen Verordnungsblatt) am erfolgt.

Niepars, den 31.5.95

Bürgermeister
Wauscholla

Niepars, den 1.5.95

Bürgermeister
Wauscholla

SATZUNG DER GEMEINDE NIEPARS ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR.2
NIEPARS, WESTLICH GARTENSTRASSE NR. 4A