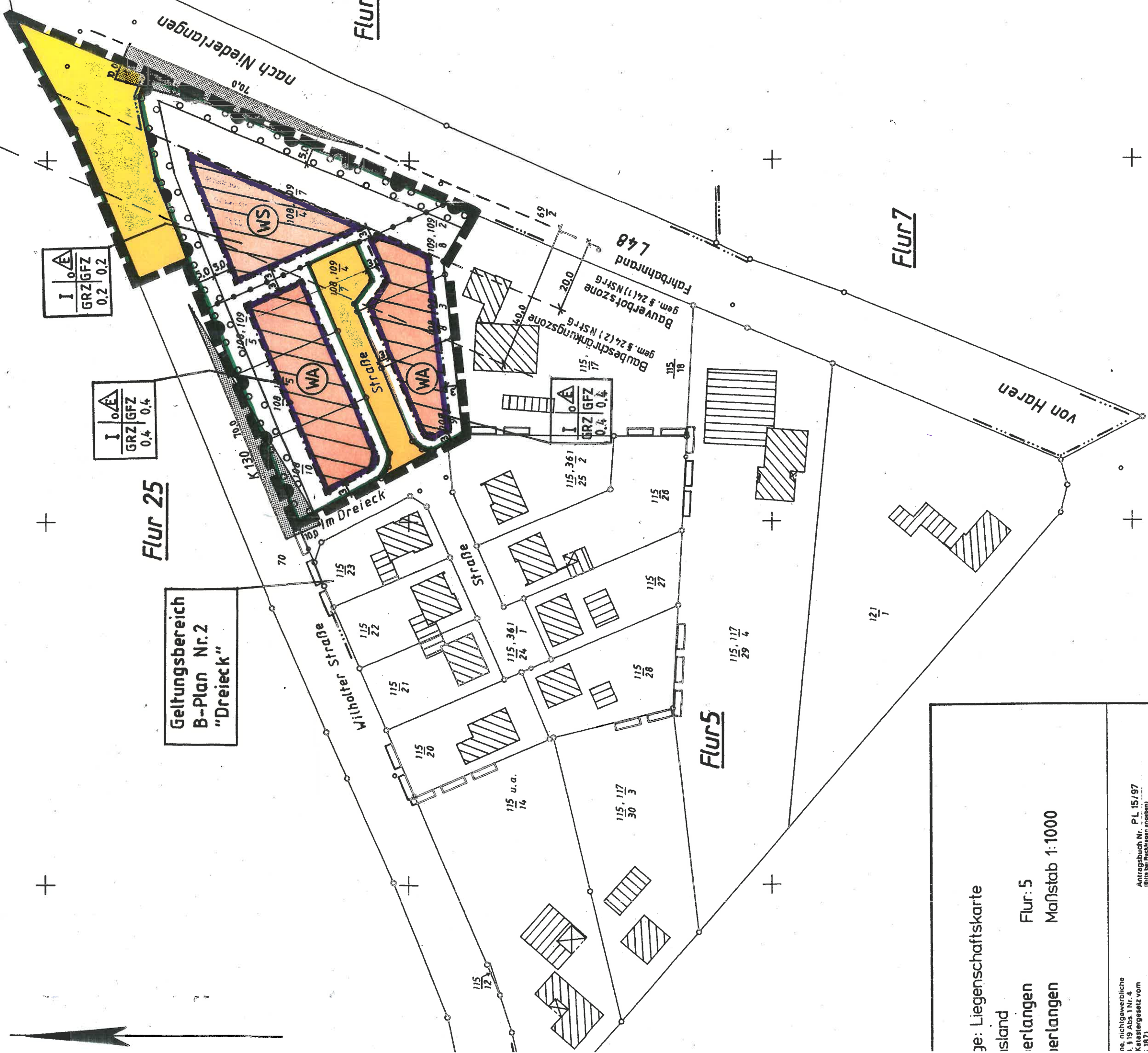


# GEMEINDE OBERLANGEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "DREIECK" 1.ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN



I 0.4  
GRZ/GFZ  
0.4 / 0.4

I 0.2  
GRZ/GFZ  
0.2 / 0.2

Geltungsbereich  
B-Plan Nr.2  
"Dreieck"






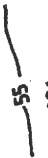

je: Liegenschaftskarte	
stand	Flur:5
erlangen	Maßstab 1:1000
<p>ne, nichtgewerbliche i. § 19 Abs.1 Nr. 4 Katastergesetz vom 1977).</p>	
<p>Antreagsbuch Nr. PL 15/97 (Bitte bei Nachfragen angeben)</p>	

cht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeut-  
sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 26.08.1997  
erstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeiten ist einwandfrei möglich.

# Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenvorordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

## I. BESTANDSANGABEN

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen


## II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 überbaubarer Bereich  
Allgemeines Wohngebiet  
nicht überbaubarer Bereich

 überbaubarer Bereich  
Kleinsiedlungsgebiet gem. § 2 BauNVO  
nicht überbaubarer Bereich

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
-  nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K

Die Flächen-Sichtdreiecke sind von jedem Bewuchs (ausgenommen einzelne hochstämmig Bäume), jeder Bebauung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen aller Art, die höher als 80 cm über Fahrbahnrand aufragen, dauernd freizuhalten.

Gemeinde Oberlangen, B-Plan Dreieck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Sockelhöhe

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf, gemessen von der Oberkante Mitte fertiger Straße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes 0,5 m nicht überschreiten.

§ 2

Traufenhöhe:

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten

§ 3

Grundflächenzahl

Die Grundflächen von Garagen (gem. §12 BauNVO) und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen (gem. §14 BauNVO) sind bei der Ermittlung der max. zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Die im §19 (4) BauNVO, letzter Satz genannten Ausnahmen bzw. Befreiungen im Einzelfall sind unzulässig.

§ 4

Durchgrünung des Siedlungsbereiches

In den allgemeinen Wohngebieten ist zur Durchgrünung des gesamten Siedlungsbereiches dieses Bebauungsplanes je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (z.B. ein hochstämmiger Obstbaum alter Sorte) (gemäß (§9 (1) Nr.25a BauGB) anzupflanzen.

§ 5

Flächen mit Pflanzbindungen

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung gem. §9 (1) Nr.25 a ist eine flächige Bepflanzung mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Bei Verwendung von Obstgehölzen sind ausschließlich hochstämmige Obstbäume alter Sorte zu wählen.

§ 6

Zahl der zulässigen Wohnungen

Gem. §9 (1) BauGB sind pro Wohngebäude nur max. 2 Wohnungen zulässig.

§ 7

Versickerung von Oberflächenwasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den Grundstücksflächen und Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser dienen soll, auf den jeweiligen Baugrundstücken durch geeignete Anlagen (Versickerungsmulden, Versickerungsteiche) zu versickern. Die ATV-Richtlinie, Arbeitsblatt 138, ist zu beachten.

§ 8

Immissionsschutz

Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird im Südosten des Plangebiets an der L48 zugewandten Hausseiten überschritten. Es werden an den der Straße direkt zugewandten Hausseiten maximal aufgerundet 59 / 51 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

In der 1. Bauzeile zur L 48 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Südostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R w,res = 35 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" und an den Südwest- und Nordostseiten in den Lärmpegelbereich II (erf. R w,res = 30 dB) einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissions-schutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vor-geschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In der 1. Bauzeile sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) so anzuordnen, daß eine zumindest teilweise Abschirmung gegenüber der Landesstraße 48 durch die geplante Bebauung eintritt. Außenwohnbereiche (Terrasse, Balkone) an der Südostseite der Gebäude sind zu vermeiden.

§ 9

Außerkräftreten Ursprungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 2 "Dreieck" tritt außer Kraft, soweit er durch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung erfaßt wird.

B: GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.

Dachformen, Dachaufbauten, -einschnitte

Die zulässige Dachform ist das Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach.

b)

Dachaufbauten (Gauben), Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge je Gebäudeseite darf 2/5 der jeweiligen Trauflänge gemessen in der senkrechten Ansichtfläche nicht überschreiten.

c)

Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebenanlagen sowie Anbauten mit einer Gesamtfläche von 30 m<sup>2</sup> sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Hinweis

1)

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 48 im Südosten und der vorhandenen Kreisstraße 130 im Norden tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissions-schutzes geltend gemacht werden.

2)

Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmal-pflege zu melden.