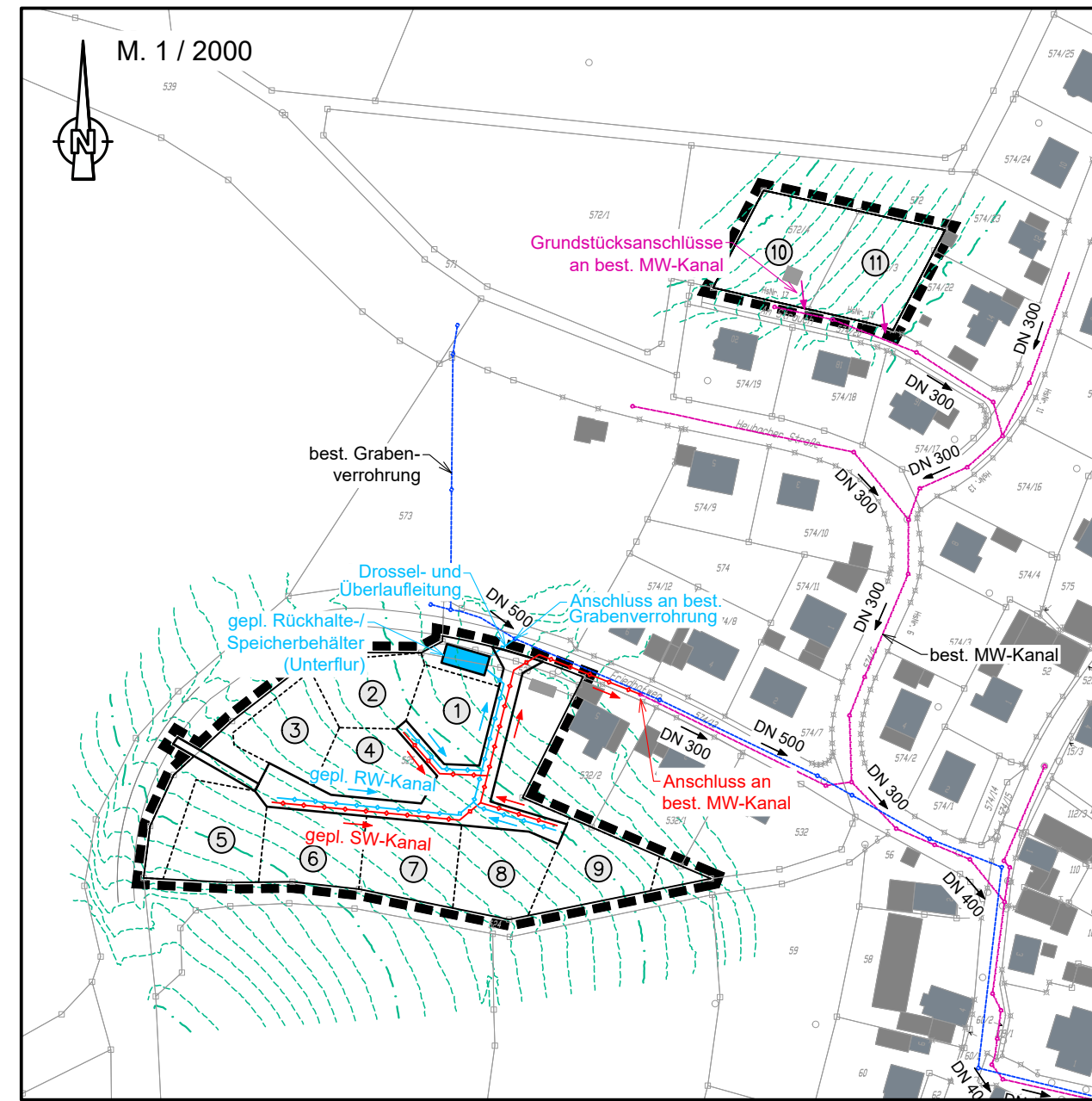


PLANTEILE / SCHEMATA / PERSPEKTIVEN

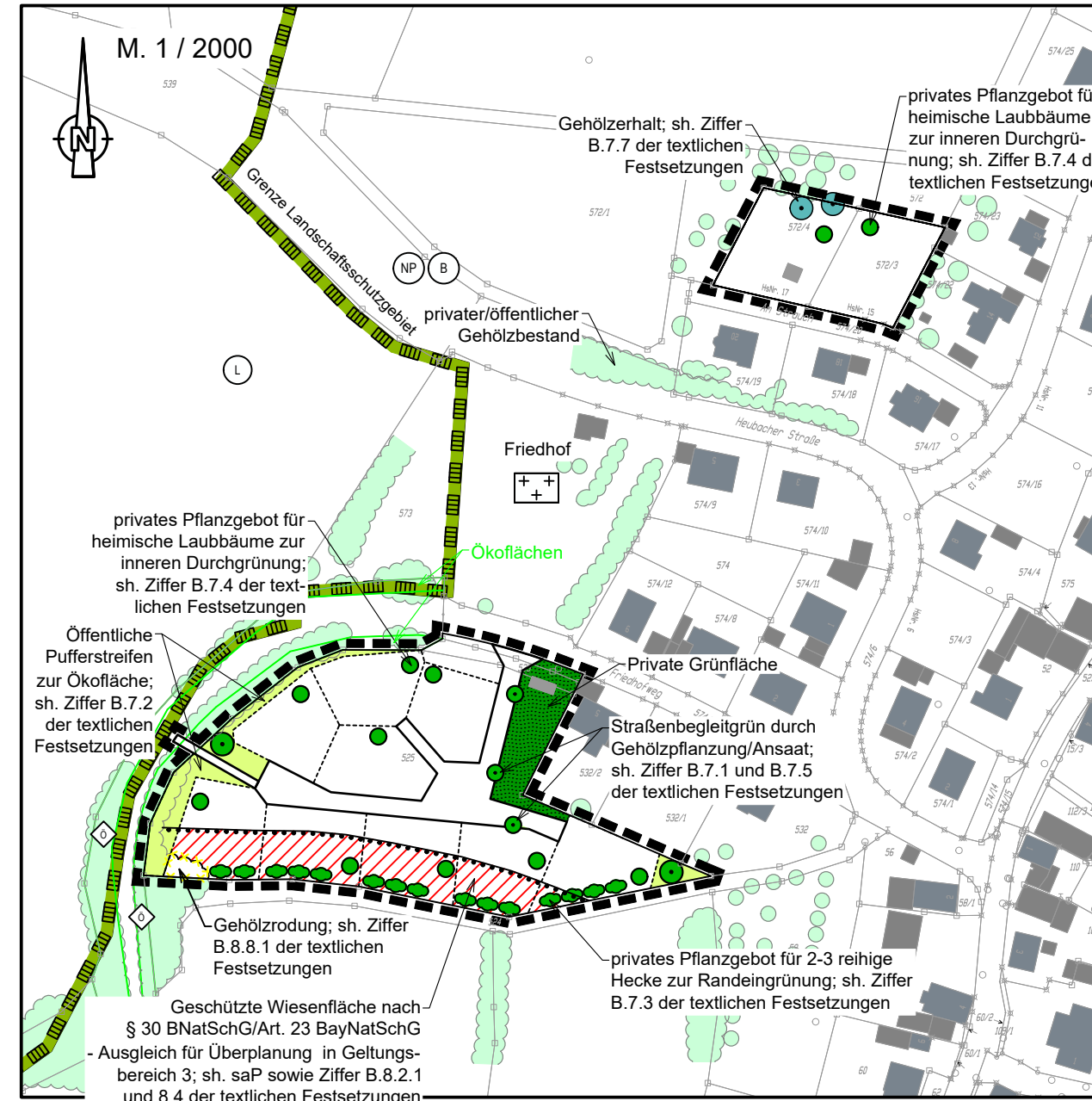
Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



Schema Abwasserbeseitigung

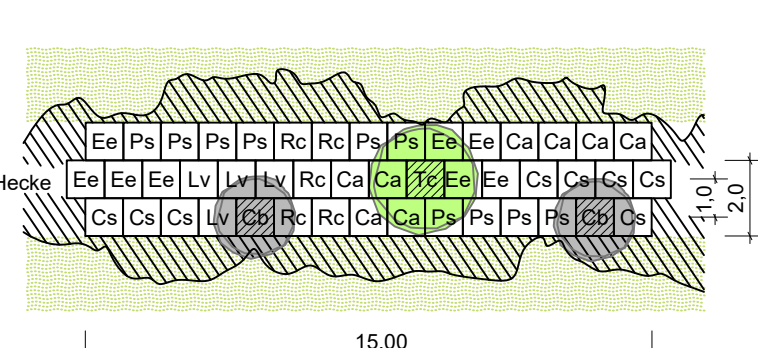


Grünordnung

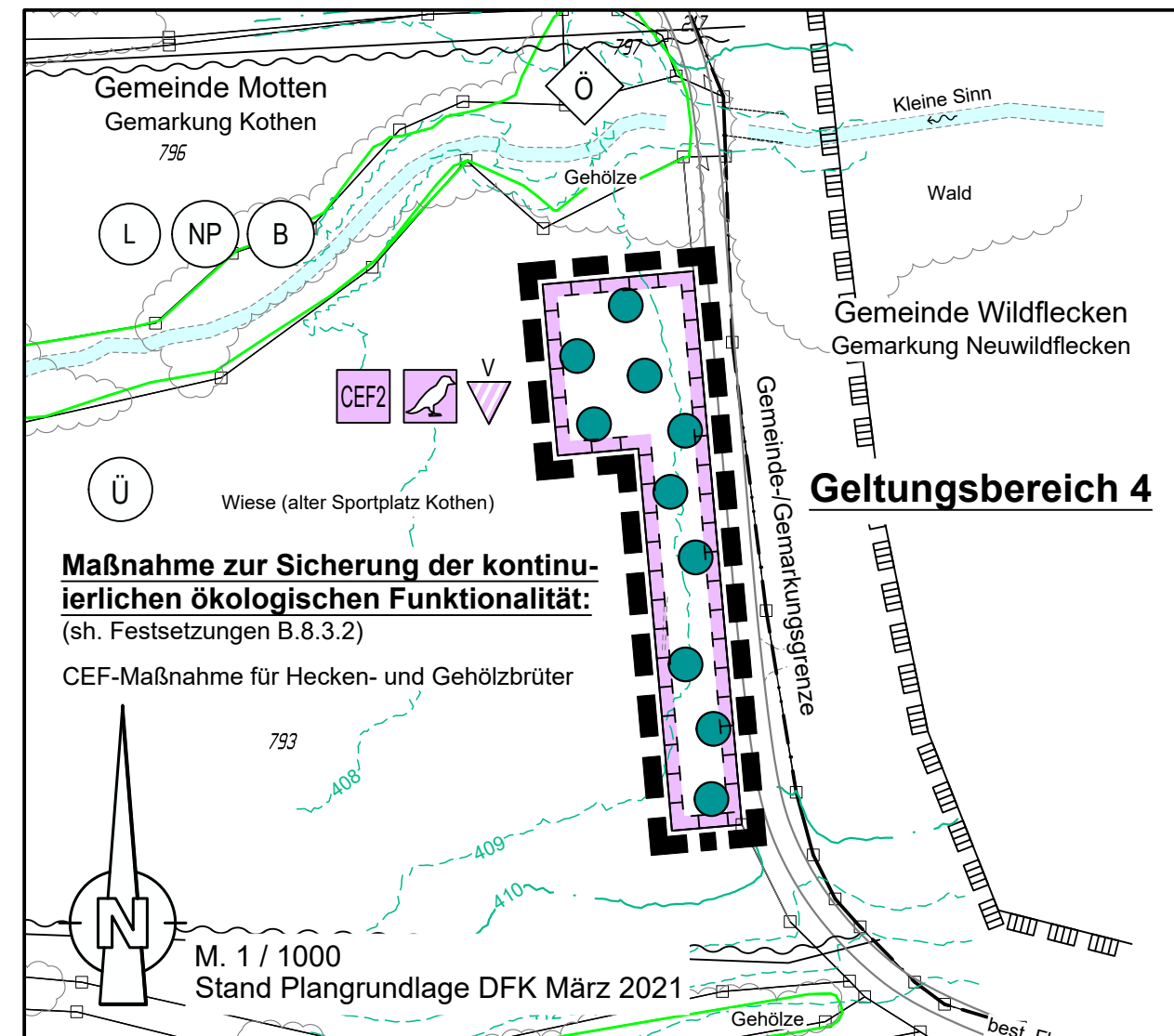
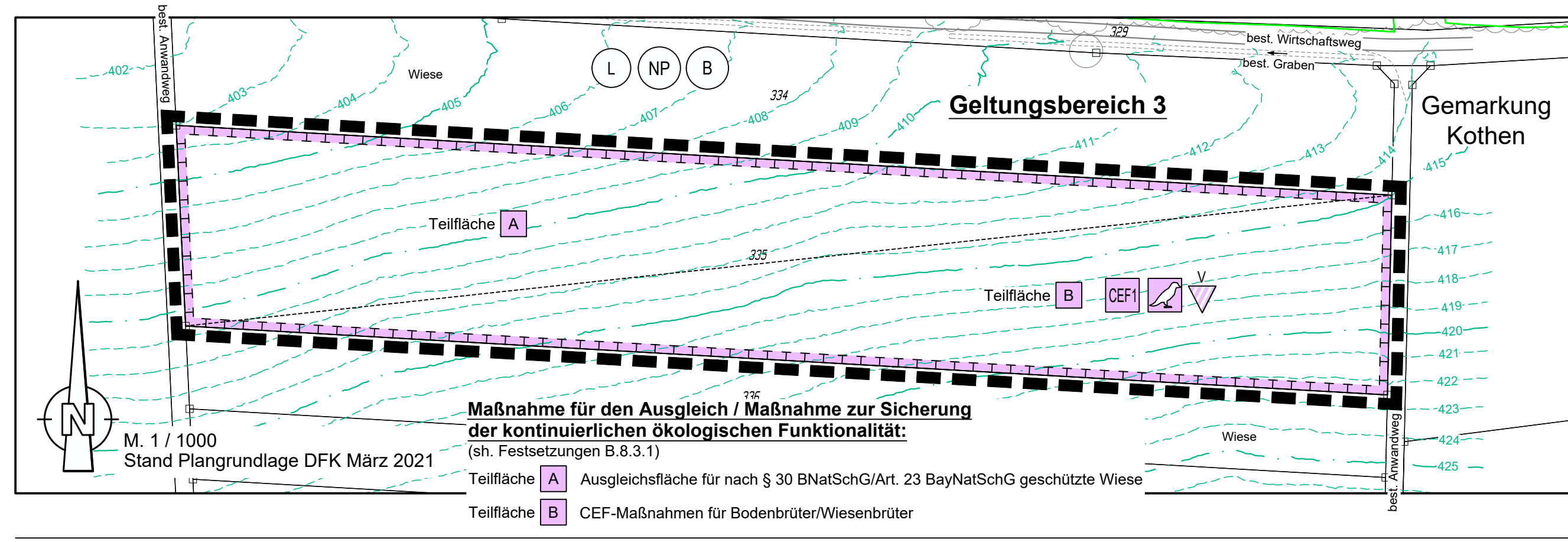
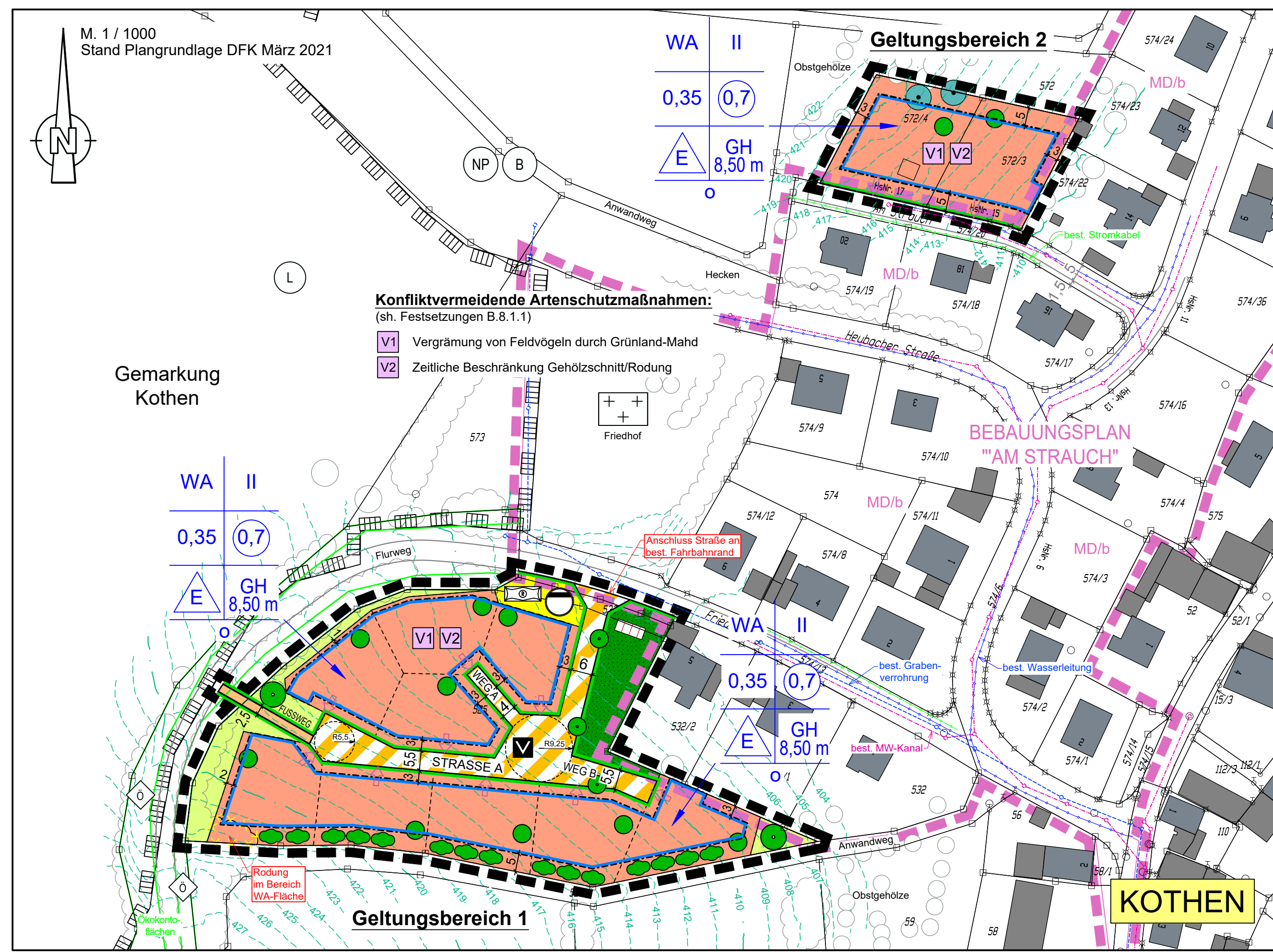
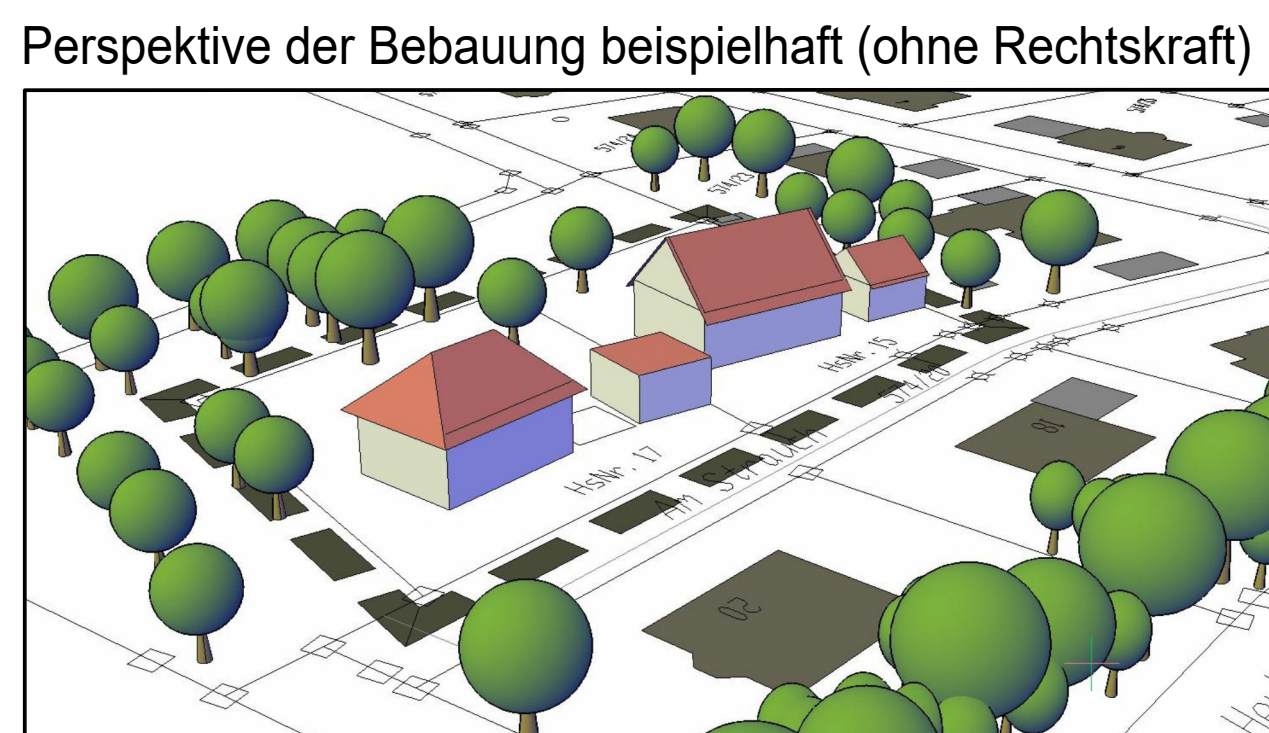


Pflanzschema

2-3-reihige private Baum-/Strauchhecke als Randeingrünung
M. 1 / 2000



Gehölzartenverteilung:		
Baumarten:	Sträucher:	
Hochstamm:		
Tc 1 Tilia cordata - Winterlinde	Ca 8 Corylus avellana (Haselnuss)	17%
Heister:	Ca 8 Cornus sanguinea (Rote Hirtenglocke)	17%
Cu 2 Carpinus betulus - Hainbuche	Ea 8 Eucorymbus europaeus (Pflaumerle) (Pflaumerle)	17%
Alternativ verwendbar:	Lv 4 Ligustrum vulgare (Platanus)	9%
Acer campestre (Feldahorn)	Lp 10 Prunus spinosa (Stacheln)	23%
Fraxinus excelsior (Eiche)	Rc 5 Rosa canina (Hundrose)	11%
Pinus sylvestris (Kiefer)		
Sorbus domestica (Speierling)		
Sorbus torminalis (Eibisch)		
Tilia cordata (Winterlinde)		



Perspektiven der Bauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.1 Öffentliche Grünfläche - Randgrün
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 710 m²
 - 6.2 Private Grünfläche
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 620 m²
- 7. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 7.1 Öffentliches Pflanzgebiet für Straßenbäume, mit Standortbindung, Artenauswahl gemäß Pflanzliste Begründung (Anlage 1).
 - Mindestpflanzenqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, SIU 20-25 cm
 - 7.2 Die öffentlichen Grünflächen am Baugelände (Randgrün) sind wie folgt als Extensivwiese zu entwickeln.
 - Ansaat Roggenstammfütterung Feldraine und Säme von Saaten-Zeller oder gleichwertig, Mahd jährlich, jeweils im Zeitraum September/Oktober. Das Mahdgut ist jeweils abzufahren. Bei jeder Mahd soll aus ökologisch-funktionalem Gründen ein jeweils wechselnder Teilabschnitt von ca. 20 % der jeweiligen Flächen stehen gelassen werden.
 - 7.3 Privates Pflanzgebiet für Hecke, mit Standortbindung
 - Für die Grundstücke am Südrand des Geltungsbereiches 1, ist im Übergang zur freien Landschaft auf mindestens 2/3 der Grundstückslänge eine 2-3-reihige Hecke gemäß Pflanzschema zu pflanzen.
 - 7.4 Privates Pflanzgebiet für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung
 - Mindestpflanzenqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, SIU 12-14 cm
 - Obsthochstamm, 2x verpflanzt, SIU 8-10 cm
 - Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbäumchen, ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (s. Pflanzliste Begründung).
 - 7.5 Freiflächengestaltung
 - Die nicht mit Gehölzen befestigten Teile der öffentlichen Straßenränder sowie die privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. Als Straßenbegleitgrün ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staubentziehenden Pflanzen zulässig.
 - Auf den privaten Freiflächen sind flächenhafte Stein-Kies-Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig.
 - 7.6 Vollzugsfrist
 - Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugeländes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen. Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
 - 7.7 Erhalt von Gehölzen
 - Die derart gekennzeichneten Gehölze innerhalb des räumlichen Bebauungsplanungsbereiches, sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten und im Zuge von Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen, unter Berücksichtigung der DIN 19360, zu schützen.

- 8. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)
 - 8.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung
 - 8.1.1 V1 und V2 Folgende Vorkehrungen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbreitung des Mahlgutes außerhalb der Brutzeit der Wiesenschnitzler (Mahd ab dem 15. August bis 31. März), Nachfolgend sind die Flächen bis zum Beginn von Erntearbeiten durch Nachmahnen während des Sommers kurz zu mahlen.
 - V1: Vergrämung von bodenbrütenden Vögeln vor Beginn von Baumaßnahmen: Mahd aller Grünland- und Böschungsbereiche innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2, mit Abtransport des Mahlgutes außerhalb der Brutzeit der Wiesenschnitzler (Mahd ab dem 15. August bis 31. März), Nachfolgend sind die Flächen bis zum Beginn von Erntearbeiten durch Nachmahnen während des Sommers kurz zu mahlen.
 - V2: Baumfällung/Gehölzrodung: Baufeldreinemahd/Rodung von Gehölzen verbindlich außerhalb der Brutzeit von Hecken- und Gehölzbrütern; d. h. frühestens Anfang Oktober bis spätestens Ende Februar
 - 8.2 Ausweichmaßnahmen für nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG geschützte Flächen
 - 8.2.1 Zur Entwicklung einer Extensivwiese sind folgende Maßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 335 der Gemarkung Kothlen dauerhaft umzusetzen (Teilfläche A):
 - zweischneige Mahd mit Abtransport des Mahlgutes, erste Mahd ab dem 15. Juni, zweite Mahd ab dem 15. August
 - keine Bodenbearbeitung, kein Pflügeinsatz, keine Neumaßnahmen/Verbesserung
 - Wägen, Schleppe max. 1-mal im Jahr, i.d.R. bis Mitte März
 - keine Pflanzenschutzmittel, keine Düngung (eine begrenzte dem Entwicklungsziel angepasste Erhaltungsdüngung (z. B. Festmist), ist im Einzelfall und in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zulässig)
 - 8.2.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität vorgezogen Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)
 - 8.3.1 CEF 1 - dauerhaft umzusetzende Maßnahmen für Bodenbrüter/Wiesenschnitzler auf dem Grundstück Fl.Nr. 335, Gemarkung Kothlen:
 - 50 % (Flughöhe, Teilfläche A) der Fläche von Fl.Nr. 335 der Gemarkung Kothlen, sind analog unter 8.2.1 festgesetzten Maßnahmen herzustellen, diese Maßnahmen übertragen sich auch bezüglich der Fläche
 - 50 % (Flughöhe, Teilfläche B) der Fläche von Fl.Nr. 335 der Gemarkung Kothlen, sind als Algrasstreifen bzw. bruchgeprägtes Extensivgrünland zu entwickeln; hierzu Mahd nur alle 2 bis 3 Jahre ab dem 15. August, wobei jährlich nur maximal die Hälfte der Fläche gemäht werden darf
 - 8.3.2 CEF 2 - dauerhaft umzusetzende Maßnahmen für Hecken- und Gehölzbrüter auf dem Grundstück Fl.Nr. 793, Gemarkung Kothlen:
 - Pflanzung und Erhalt von 10 Hochstämmen, heimischer Baumarten (Waldformen) entlang des Flugweges am Ostend von Fl.Nr. 793 der Gemarkung Kothlen.
 - Die Bäume sind in Anlehnung an die Pflanzliste im Abstand von 10 – 20 m einzeln bzw. in Gruppen in unregelmäßiger, auflockerter Anordnung zu pflanzen. Mindestqualität: 2x verpflanzt, 12-14 cm Stammdurchmesser
 - 8.4 Die Verluste der nach § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG geschützten Wiesensfläche, sowie der potenziellen Lebensräume von boden- und gehölzbrütenden Vögeln, innerhalb des Planungsbereiches 1 und 2, werden durch Bereitstellung von insgesamt ca. 13.195 m² Ausgleichs- und Ersatzflächen kompensiert. Diese beinhalten das gesamte Grundstück Fl.Nr. 335, Gemarkung Kothlen (Geltungsbereich 3, ca. 12.120 m²) sowie eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 793, Gemarkung Kothlen (Geltungsbereich 4, ca. 1.075 m²). Die Ausgleichs- und Ersatzflächen sind dauerhaft durch die Gemeinde Motten vorzuhalten und werden den Eingriffgrundstücken und Erschließungsanlagen der Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB). Eingriffgrundstücke sind, ganz oder teilweise, die Grundstücke Fl.Nr. 503, 525, 533, 572/3, 572/4 und 574/13, die Gemarkung Kothlen (Geltungsbereiche 1 und 2).

- 9. Sonstige Festsetzungen
 - 9.1 Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
 - Fläche Geltungsbereich 1: ca. 8.865 m²
 - Fläche Geltungsbereich 2: ca. 1.870 m²
 - Fläche Geltungsbereich 3: ca. 12.120 m²
 - Fläche Geltungsbereich 4: ca. 1.075 m²
 - 9.2 Garagen und Stellplätze
 - Vor Garagen oder Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen.
 - 9.2.1 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenstellung der Garagegebäude wird die Oberkante Straßenrand der das Grundstück erschließenden Planstraße (= Straßenbegleitgrünlinie), rechtswegig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenbegleitenden Garagenaufwand festgesetzt.
 - 9.3 Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
 - Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Es wird eine Mindestgröße der Zisterne von 9 m³ je Grundstück festgesetzt. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, der an den öffentlichen Regen- bzw. Mischwasserkanal anzuschließen ist.
 - 9.4 unterliegende Anlage zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser
 - Die technische Planung erfolgt in Abstimmung mit den Wasserrechtsbehörden.

- C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - 1. Gebäudebestand
 - 2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
 - 3. Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplanungsbereiches
 - 4. Maßstäben
 - 5. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
 - 6. Hörschwellenlinien in m ü. NNH (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
 - 7. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Gräben etc.)
 - 8. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplanungsbereiches
 - 9. Landschaftsschutzgebiet Bayer. Rhön
 - 10. Naturpark Bayer. Rhön
 - 11. Biosphärenreservat Rhön
 - 12. Flächen aus Ökoflächenkataster bzw. Biotopkartierung Bayern Flachland
 - 13. amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
 - 14. Friedhof

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

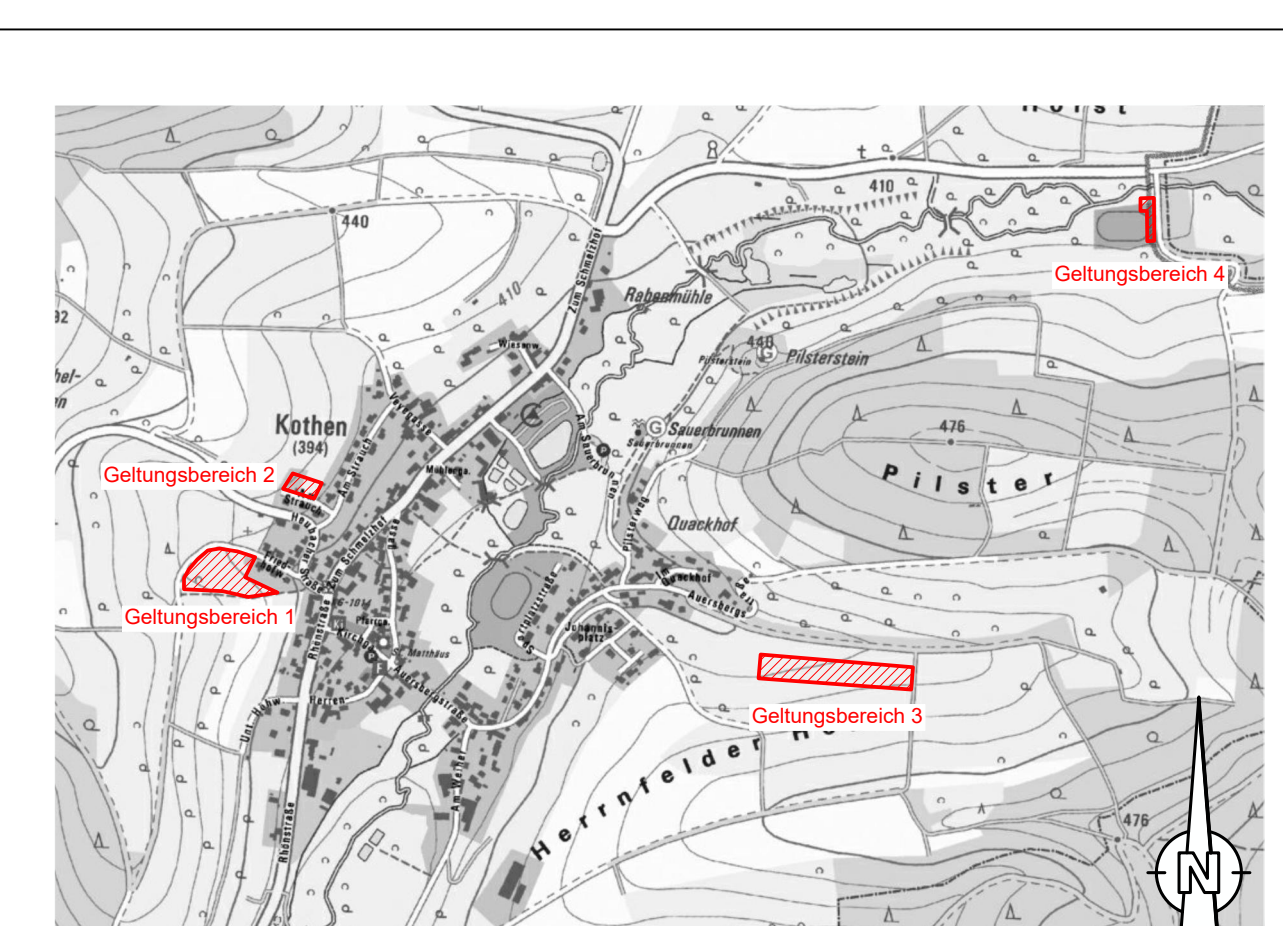
- 15. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
 - 15.1 - best. Versorgungsleitung Wasser (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen der Gemeinde Motten)
 - 15.2 - best. Entsorgungsleitungen Misch- bzw. Oberflächenwasser (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen der Gemeinde Motten)
 - 15.3 - best. Versorgungsleitung Strom (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Othessen Netz GmbH)
- 16. Erweiterung des Baugeländes
 - Die Erweiterung der Grundstücke erfolgt für Geltungsbereich 1 im Trennsystem, für Geltungsbereich 2 im Mischsystem.
 - Eine Einteilung von Grund-, Quell- und Dränagewasser, in den Mischwasserkanal ist unzulässig.
 - Eine Regenwasserentleitung bzw. -nutzung als Brauch- und Begrünungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwasserz. zulässig. Die gemeindliche Salzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.
- 17. schematische Darstellung geplanter Schmutzwasserkanal
- 18. schematische Darstellung geplanter Regenwasserkanal
- 19. Mögliche Bebauung (schematisch)
 - 19.1 - Hauptgebäude / Garage
- 20. Grundstücksnummerierung
- 21. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Strauch", in der Fassung vom 15.02.1993
- 22. Bodendenkmalschutz
 - Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.
- 23. Soweit es möglich ist und es die Sicherheit des Untergrundes zulässt, sind im Baugelände versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln). Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:
 1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.flu.bayern.de/buerger/doorview_88_unumwelt/mit_regenwasser.pdf
 2. Regenwasserentsorgung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: <https://www.bestellen.bayern.de> (zu finden unter der Artikel-Nr. des 0157)
- 24. Landwirtschaft
 - Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es zu gelegentlichen Geruchs-, Lärm- und Staubbelastungen kommen. Diese sind ortsräumlich und hinzunehmen.
- 25. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Planungsbereiches, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luftwärmepumpen" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden: <https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.html>

- D. Anlagen
 - Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:
 - Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB
 - Spezieller artenschutzrechtlicher Beitrag für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" (Erläuterungen zur Relevanzprüfung sowie zur Prüfung auf § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG von Teilbereichen), i.d.F. vom 30.09.2022, Planungsbüro Ledermann, Am Bach 18, 97638 Melchinstadt

E. Anmerkungen

Der spezielle artenschutzrechtliche Beitrag des Planungsbüros Ledermann, Melchinstadt, (Erläuterungen zur Relevanzprüfung sowie zur Prüfung auf § 30 BNatSchG/Art. 23 BayNatSchG von Teilbereichen), i.d.F. vom 30.09.2022, ist verbindlicher Bestandteil der Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" der Gemeinde Kothlen.

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB; Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (rot gekennzeichnete Text = Änderungen zur Planfassung vom 02.08.2021)

ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AM STRAUCH" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG KOTHLEN

GEMEINDE MOTTEN, GEMEINDETEIL KOTHLEN, LANDREIS BAD KISSINGEN, REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Gemeinde Motten hat mit Beschlüssen des Gemeinderates vom 22.03.2021 und 02.08.2021 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2021 erlassen und bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit offener Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2021 hat in der Zeit vom 07.10.2021 bis 19.11.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2021 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.2021 bis 19.11.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2021 bis 02.08.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Motten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.08.2021 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2021 als Satzung beschlossen.
- Die Gemeinde Motten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.08.2021 die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.08.2021 als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Strauch" wurde am 02.08.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erlassen und bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird dem Tages- und den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermann Einsicht gelangen und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 14 Abs. 2 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Entwurf
PLANVERFASSER:
Bautchnik + Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen
Aufgestellt: 02.08.2021 | Geändert: 12.12.2022 | M. 1 / 1000

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1720)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 888) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 298)
- Bauamtsverordnung (BauAVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Pflanzlicheverordnung (PlanVZO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Fläche innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2: ca. 7.880 m²
- 1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind (die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen) Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes, sonstige nicht-ständige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- 2.3.1 II - Erd- mit Ober- oder Dachgeschoss bzw. Erd- mit Unter- und/oder Dachgeschoss (II, I+D, I+U, I+U+D)
- 2.3.2 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.
- 2.4 max. Gebäudehöhe in m ab OK, Fertigfußboden
 - Die Höhe des Erd- oder Untergeschoss-Fertigfußbodens darf max. 0,50 m über OK. Straßenrand der das Grundstück erschließenden Erschließungsstraße (= Straßenbegleitungsline) nicht überschreiten. Der Punkt der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße ist durch Planzeichen markiert und festgesetzt. Diese Definition gilt für das an der Straße anliegende Geschoss, z.B. bergseitig Untergeschoss, talseitig Erdgeschoss.
- 2.4.1 Bei II-geschossiger Bauweise mit z.B. Flach-, Pull- oder fachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höhenstellung des Hauptgebüdes so zu wählen, dass sich talseitig kein drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.
- 2.4.2 Markierung der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze
 - Fläche innerhalb der Geltungsbereiche 1 und 2: ca. 5.495 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen - verkehrsberuhigter Bereich
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 1.195 m²
- 4.2 Öffentliche Verkehrsflächen für Fußgänger
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches 1: ca. 70 m²
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Flächen für Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 5.2 Entsorgungsfähige Regenwasser
 - Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 235 m²