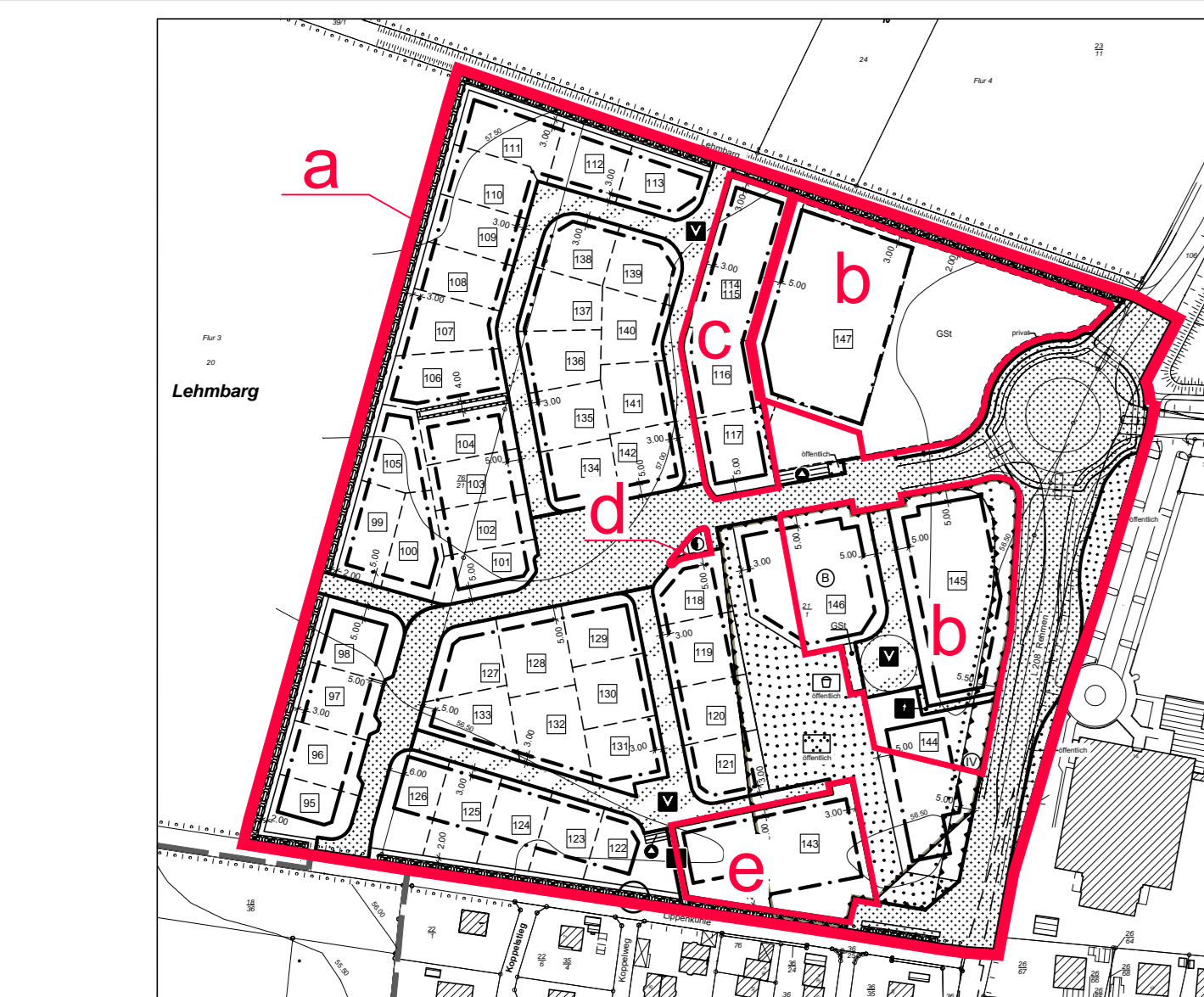


PLANZEICHNUNG - TEIL A



- Darstellung der Änderungsbereiche**
- Im gesamten Planungsgebiet wurden die Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bezogen auf NN festgelegt.
 - Im Text - Teil B Ziff. 2.1 des Ursprungsplanes wird der 2. Absatz gestrichen, weil die festgesetzten Höhen des Oberkante Fertigfußbodens (OKFF) konkret festgelegt sind.
 - Der Bereich der Grundstücke 114, 115, 116 und 117 erhält die Bezeichnung WA5 mit 2 Vollgeschossen, GRZ 0,40, Dachneigung 15°-50°, 25° nur für Staffelgeschosse, offene Bauweise und GH max. 11,50 m.
 - Festsetzung einer Fläche für die Stromversorgung.
 - Für den Bereich des Grundstückes 143 wird keine Traufhöhe (TH) festgesetzt.

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet	§9(1) BauGB/§4 BauNVO
SO	Sondergebiet (Verbrauchermarkt)	§9(1) BauGB/§11 BauNVO
2 WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§9(1) BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
V/I/I	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
GGH max. 11,50 m	Gesamtgebäudehöhe	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
FH max. 9,50 m	Firsthöhe	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
TH max. 6,00 m	Traufhöhe	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
VF max. 1200 m²	maximale Verkaufsfläche	§9(1) BauGB/§22 BauNVO
F mind. 650/400 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke	§9(1) BauGB
15°-50°	Dachneigung	§9(4) BauGB
max. 25°	Dachneigung Staffelgeschosse	§9(4) BauGB

BAUWEISE

offene Bauweise	§9(1) BauGB/§22 BauNVO
nur Hausgruppen zulässig (hier Reihenhäuser)	§9(1) BauGB/§22 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1) BauGB/§22 BauNVO
abweichende Bauweise (Gebäudefläche über 50 m² zulässig)	§9(1) BauGB/§22 BauNVO
Baugruppe	§9(1) BauGB/§21(1) BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

Strassenverkehrsfläche	§9(1)1 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	§9(1)1 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)1 BauGB
Verkehrsbenutzter Bereich / öffentlich	
Gehweg / öffentlich	

FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MASSNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN

Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§9(1)14 BauGB
Altlast	
Elektrizität (Trafostation)	

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche / öffentlich / privat	§9(1)15 BauGB
Spielplatz / öffentlich	
Parkanlage / öffentlich	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDLICHKEIT

Erhaltung von Bäumen (Darstellung des Kronendurchmessers)	§9(1)25a BauGB
Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Kriechneuzanlage mit Schutzstreifen	§9(1)25a BauGB
Umgrenzung von Flächen für Neuanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9(1)4 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu besetzenden Flächen Berechtigter, Anlieger, Gemeinde und Versorgungsträger	§9(1)21 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§9(7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16(5) BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Erhaltung des vorhandenen Kranks mit Krankschutzstreifen	§30(2) BImSchG i.V.m. §21(1)4 LNBstG
Anbauverbotszone	§29(1)2 StrVG/§9(6) BauGB
Schiffflächen gem. RAS 06 Ziffer 6.3.3.3	§9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksnummer	
Flurstücksgrenzen	
Maßangaben in Meter	
In Aussicht genommene Zusätze der Grundstücke	
Höhenlinie mit Höhenangabe	
Nummerierung der Baugruben	
Bezeichnung der festgesetzten Fläche	

TEXT - TEIL B

- 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2 des TEXT - TEIL B des Ursprungsplanes wird wie folgt geändert:
- 1.1 Die Firsthöhe (FH) bzw. die Gesamtgebäudehöhe (GGH) der baulichen Anlagen hat maximal 9,50 m (WA1, WA2, SO) bzw. 11,50 m (WA3 und WA4) zu betragen. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.
- | | | |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 95 OKFF max. 56,70 ü.NHN | 113 OKFF max. 57,80 ü.NHN | 132 OKFF max. 57,20 ü.NHN |
| 96 OKFF max. 56,80 ü.NHN | 114 OKFF max. 58,10 ü.NHN | 133 OKFF max. 57,20 ü.NHN |
| 97 OKFF max. 57,10 ü.NHN | 115 OKFF max. 58,10 ü.NHN | 134 OKFF max. 57,80 ü.NHN |
| 98 OKFF max. 57,40 ü.NHN | 117 OKFF max. 58,10 ü.NHN | 135 OKFF max. 57,80 ü.NHN |
| 99 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 118 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 136 OKFF max. 57,80 ü.NHN |
| 100 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 119 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 137 OKFF max. 57,90 ü.NHN |
| 101 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 120 OKFF max. 57,40 ü.NHN | 138 OKFF max. 57,80 ü.NHN |
| 102 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 121 OKFF max. 57,40 ü.NHN | 139 OKFF max. 57,70 ü.NHN |
| 103 OKFF max. 57,70 ü.NHN | 122 OKFF max. 57,10 ü.NHN | 140 OKFF max. 57,60 ü.NHN |
| 104 OKFF max. 57,80 ü.NHN | 123 OKFF max. 57,10 ü.NHN | 141 OKFF max. 57,50 ü.NHN |
| 105 OKFF max. 57,80 ü.NHN | 124 OKFF max. 57,10 ü.NHN | 142 OKFF max. 57,60 ü.NHN |
| 106 OKFF max. 57,70 ü.NHN | 125 OKFF max. 57,10 ü.NHN | 143 OKFF max. 57,60 ü.NHN |
| 107 OKFF max. 57,70 ü.NHN | 126 OKFF max. 57,10 ü.NHN | 144 OKFF max. 58,00 ü.NHN |
| 108 OKFF max. 57,70 ü.NHN | 127 OKFF max. 57,30 ü.NHN | 145 OKFF max. 58,00 ü.NHN |
| 109 OKFF max. 57,80 ü.NHN | 128 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 146 OKFF max. 58,00 ü.NHN |
| 110 OKFF max. 58,00 ü.NHN | 129 OKFF max. 57,50 ü.NHN | 147 OKFF max. 58,00 ü.NHN |
| 111 OKFF max. 58,00 ü.NHN | 130 OKFF max. 57,30 ü.NHN | |
| 112 OKFF max. 57,80 ü.NHN | 131 OKFF max. 57,30 ü.NHN | |
- 1.2 Die Traufhöhe im WA-Gebiet (WA1 und WA2) ist festgesetzt mit einer Höhe von 3,50 m und 6,00 m. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Außenkante der Fassade.

IM ÜBRIGEN GELTEN DIE TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES TEXT-TEIL B DES URSPRUNGSPLANES B-PLAN NR. 20

- Maß der baulichen Nutzung**
- Art der baulichen Nutzung
 - Örtliche Bauvorschriften
 - Gestaltungsmassnahmen
 - Artenschutzrechtliche Handlungsbedarf
 - Schutzmassnahmen

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 20 "Nördlich Lippenkühle" für das Gebiet "Nördlich der Gemeindestraße "Lippenkühle" westlich der Landesstraße 208 ("Rahmen"), südlich des Gemeinweges "Lehmburg" und östlich des Flurstückes 20 der Flur 3, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 378).

VERFAHRENSHINWEIS:

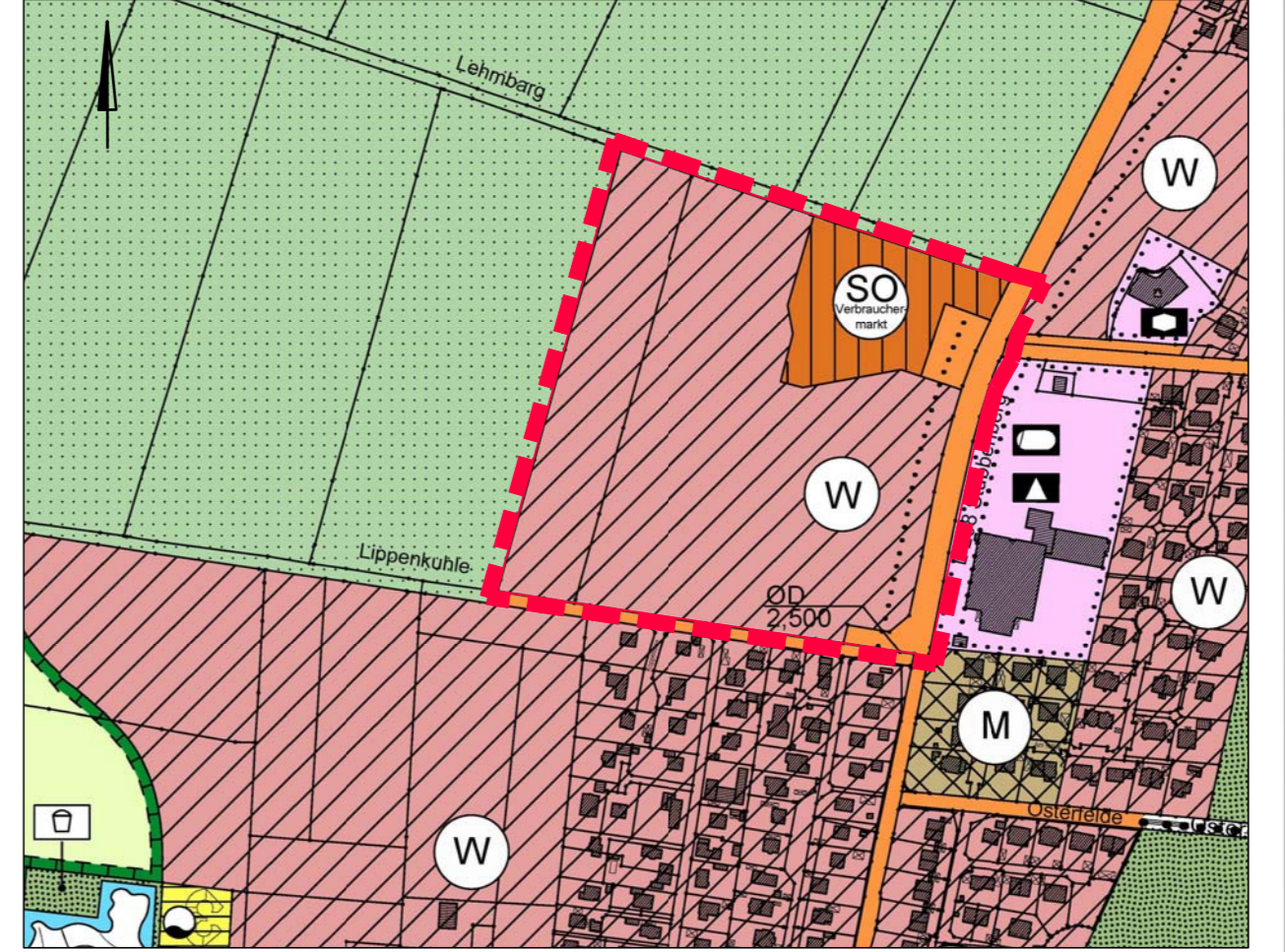
- Das Verfahren wird nach § 13 BauGB durchgeführt.
- VERFAHRENSVERMERKE:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...
 - Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 abgesehen.
 - Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: montags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, dienstags von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuhängenden Unterlagen wurden unter "www.eschburg.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich in das Internet gestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Eschburg, den ... Siegel ... Bürgermeister ...
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 - Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzumachen.
 - Der Beschluss der 1. Änderung (vereinfachte) des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung und die Interessen der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vorlegung von Verfassern- und Formvorschriften und von Mitteln der Abweigung einschließlich der recht regelnden Rechtsfolgen (§ 21c, Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsmassnahmen geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am ... in Kraft getreten.
- Eschburg, den ... Siegel ... Bürgermeister ...

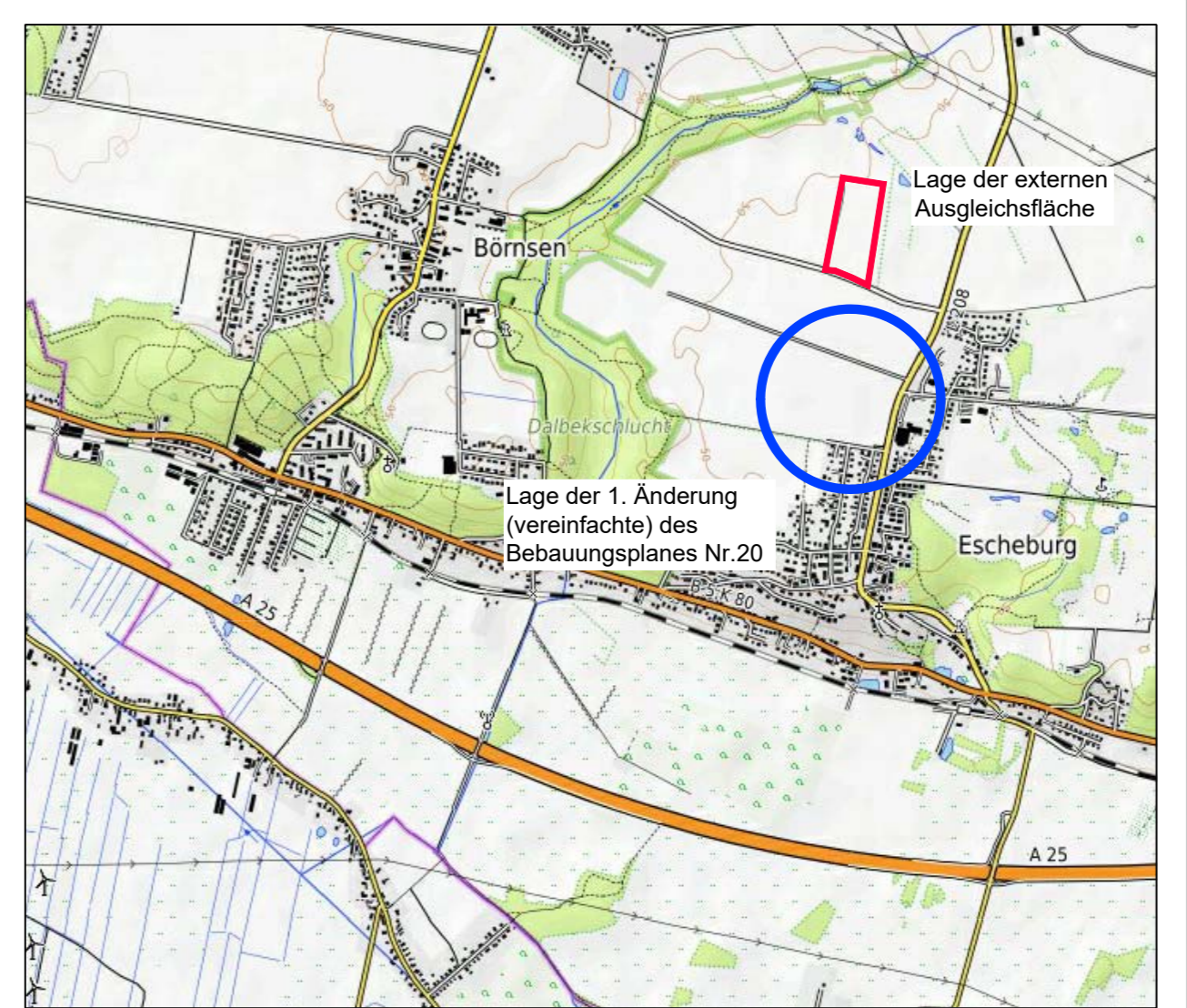
Städtebauliches Konzept des Bebauungsplanes Nr. 20



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE ESCHBURG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG (VEREINFACHT) DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "NÖRDLICH LIPPENKÜHLE"

für das Gebiet:
"Nördlich der Gemeindestraße "Lippenkühle", westlich der Landesstraße 208 ("Rahmen"), südlich des Gemeinweges "Lehmburg" und östlich des Flurstückes 20 der Flur 3"

Stand: März 2019, Juli 2020, August 2020, Sep. 2020, Nov. 2020

Planungsbüro: BSK