

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes gelten abschließend. Die bisherigen Festsetzungen des am 28.09.1999 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes treten damit außer Kraft.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

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

Die Art der baulichen Nutzung der 1. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes "Obere Mühle" wird entsprechend § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) und gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet wird wie folgt festgelegt:
Grundflächenzahl (GRZ) – WA 0,3 Geschflächenzahl (GFZ) – WA 0,6
Grundflächenzahl (GRZ) – MI 0,6 Geschflächenzahl (GFZ) – MI 0,6

3.0 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise zu bebauen. Als Bauformen sind nur Einzelhäuser zugelassen.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2 Wohnungen pro Wohngebäude

3.3 Dachgeschosse die nach den Bestimmungen der Bay. Bauordnung Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

3.4 Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO sind einzuhalten.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten / Holzbauten oder mit Sichtmauerwerk zu erstellen. Sichtbetonoberflächen sind bis zu einer Höhe von 30% der Fassadenfläche zulässig.
4.2 Die Außenbehandlung der Fassaden hat in gedackter Farbgebung zu erfolgen. Die Verwendung von reinweißer und sehr dunkler Farbe ist nicht gestattet. Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Kunststoff, Klinkerplatten oder Blech sind unzulässig.

4.3 Die Dächer sind als Sattel- oder als Walmdach auszuführen. Die Einbindung von Putz- bzw. Flachdachern in Teilbereichen ist zulässig. Die Dachfläche der Putz- bzw. Flachdächer darf max. 25% der überbauten Grundfläche des Hauptgebäudes betragen.
4.4 Dachdeckungsmaterial: Einheitslos naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine. Giebelverkleidungen können aus anderen Materialien (z. B. Verblechungen) bestehen. Flachdächer können bekieset oder begrünt werden.

4.5 Dachgauben (Dachkerker) sind erst ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben darf max. 1/3 der Gebäudebreite und die einzelne Giebelbreite max. 1,50m betragen.

4.6 Glasbauelementen sind unzulässig.

4.7 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz, Stahl, Glas oder den unter Punkt 4.1 genannten Materialien herzustellen.

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

5.1 Es wird keine konkrete Höhenfestsetzung getroffen. Die Höheneinstellung ist durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

5.2 Dachneigung: Satteldächer: WA 30° – 38° Satteldächer: MI 20° – 30° Putzdächer: 20° – 38° Flachdächer: 0° – 7°

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Pro Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze und pro Grundstück mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

6.2 Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Garagengebäude müssen in der Dachform mit dem Hauptdach übereinstimmen. Dachneigung wie unter 5.2.

6.3 Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die zweite Garage die Dachform, Frischrichtung und Dachneigung, der zuerst genehmigten bzw. errichteten Garage übernehmen muß, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung, Dachform und Frischrichtung des Hauptgebäudes abweicht. Vor sämtlichen Garagen ist auf dem Grundstück ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

6.4 Garagenzufahrten und Stellplätze müssen mit asphaltierten Bodenbelägen befestigt werden. (Pflastersteine, Rasengittersteine, usw.)

6.5 Bei der Einstellung der Garagen ist auf vorhandene Beleuchtungsarme, Baumstandorte, sowie auf Ver- und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen der Baugrundstücke Art. 9 Abs. 2 Bay BO

7.1 Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Maschenabstände und -abstände sind an der Straßenseite zulässig. Die Einfriedung kann auch aus einer Hecke mit heimischen Laubgehölzen angeordnet werden. Auch Kombinationen sind möglich.

7.2 Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m.

8.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Für die Bauparzellen 02 und 03 wird ein passiver Lärmschutz festgesetzt:
– Die Gebäude sind zur Staatsstraße mit Schallschuttfenstern mindestens aufgerüstet Gebäudeteile.
– Die Füllräume sind auf der Staatsstraße abgewandten Seite vorzusehen.

9.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 19815/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

9.2 Pflanzenauswahl

Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen laut Pflanzgebot hat aus der Artenzusammensetzung der standortgerechten, heimischen Laubgehölze, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der reifen Vegetation, zu erfolgen. Hierbei ist das Pflanzschema A und B sowie die Gehölzlisten des Bebauungsplanes anzuwenden.

9.3 Pflanzqualität

Die Qualitätsmerkmale richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen DIN 18916. Die im einzelnen aufgeführten Größen sind Mindestangaben.

BAUM I. ORDNUNG: Hochstamm 3 x v, mB, SU 18–20cm mit durchgehendem Leittrieb
BAUM II. ORDNUNG: Heister, 2 x v, oB Höhe: 125–200cm
STRÄUCHER: Strucher, 2 x v, oB Höhe: 40– 60cm

9.4 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bepflanzung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkflächen, ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwasser-gefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rostengrube, Rostengittersteine, Schottersteinen auszurichten. Dies gilt auch bei der Anlage öffentlicher Flächen.

Unverschrumpfte Oberflächen müssen kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z. B. bei Hofflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet und versickert wird.

9.5 Zusätzliche Festsetzungen für private Grünflächen

Auf jedem privaten Grundstück sind je 300 qm un bebauter Fläche je ein heimischer Laubbaum (Ordnung bzw. II. Ordnung oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen, entsprechend der auf dem Bebauungsplan aufgeführten Gehölzliste.

Fremdländische Nadelgehölze Die Massierung fremdländischer Nadelgehölze und das Anlegen strenger Hecken (z.B. Thuja) oder anderer fremdländischer Gehölze ist nicht zulässig.

9.6 Zusätzliche Festsetzung für das öffentliche Grün

Landschaftliche Grünflächengestaltung Die nicht mit Gehölzen besetzten Teile der öffentlichen Grünflächen sind mit einem artenreichen Landschaftsgras anzuweisen, der einer extensiven biologiefördernden Pflege unterliegen wird.

9.7 Die Pflanzschema A und B sind Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

10.0 Hinweise

10.1 Bodenfunde

Aufgetretene Funde von Bodentierresten sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Es ist mit Hängschichten- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Grundwasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Das Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die DIN 1986–100 und die DIN 12056 sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungsatzung.

10.3 Grenzabstände von Pflanzen (AGBG Art. 47 ff)

– mind. 0,50m für Bäume, Sträucher und Hecken unter 2,00m Höhe
– mind. 2,00m für Bäume über 2,00m Höhe
Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen ist zu beachten.

10.4 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung von Solartechnik ist zulässig. (vergl. § 1, Abs. 5, Nr. 7 BauGB)

10.5 Besondere bauliche Vorkehrungen
Das für das Baugebiet vorliegende Baugrundgutachten ist bei der Stadt Königsberg einzuweisen und zu beachten.

10.6 Sichtdreiecke

Diese Sichtflächen sind von Anpflanzungen, Einbauten und kurzzeitigen Lagerungen deren Höhe > als 0,80m über der Fahrbahn der Erschließungsstraße beträgt, freizuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F
G	

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

z. B. 0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

z. B. 0,6 Geschflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

I + D Zahl der Vollgeschosse
1+0 = eingeschichtig plus Dachgeschoss

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fuß- bzw. Wirtschaftswege

Bestehende Verkehrsflächen St 2281

Bestehende Bankett- und Böschungsbereiche St 2281

Geltungsbereich der Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Obere Mühle" in der am 28.09.1999 als Satzung beschlossenen Fassung.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Abwasser

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Gepannter Trossenverlauf für Regen- und Schmutzwasserkanal

9. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 6, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die, bedingt durch die bestehenden Geländeverhältnisse erforderliche werden Aufschüttungen- oder Einschnittböschungen, bei der Erstellung der Verkehrsflächen, sind nicht im Plan dargestellt. Sie werden auf den Bauplanflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern vorbehalten. Die Böschungsbildung erfolgt abhängig der Bodenwerte mit einer Böschungsbildung von z. B. 1:1,5. Resultierend aus der Straßenbreite ergibt sich daraus die Böschungstiefe.

Zudem sind die baulichen Anlagen der Ränderbegrenzung der Verkehrsflächen zu dulden, wie z. B. eine Rückenstütze, die dem Halt eines Bordsteins bzw. Leitensystem dient. Diese werden, wie in nebenstehender Skizze dargestellt, ausgeführt. Dabei ist zu beachten, daß die notwendige Frostschutzschicht noch weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen ist beides nicht mehr sichtbar.

Sitz: Verkehrsfläche Bauland

Strassenbau: Straßenbau: stütz

Öffentliche Grünflächen

13. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die textlichen Festsetzungen der Grünordnung Punkt 9 des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Ausgleichsflächen

Pflanz- und Erhaltungsgelände für Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bäume I. Ordnung

Artenreiches Extensivgrünland Der röhrichtartige Oberboden ist abzuschließen. Umwandlung in Magerwiese mittels Heubälgen.

Feldgehölz gem. Pflanzschema A

Feldgehölz gem. Pflanzschema B

zu erhaltender Baum

zu erhaltende Landschaftshecke / Feldgehölze

zu entfernender Pflanzenbestand

Baum

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung mit Neufassung des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in der am 28.09.1999 als Satzung beschlossenen Fassung.

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplanes "Obere Mühle" in der am 28.09.1999 als Satzung beschlossenen Fassung.

--- bestehender Misch- bzw. Regenwasserkanal

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

--- Alltagsverdrachtsfläche

--- Bauverbotszone

--- Baubeschränkungszone

SD/WD Satteldach, Walmdach

FD/PD Flachdach, Putzdach – eingeschränkt, siehe Ziffer 4.3

15.2 Hinweise

Planstraß "A" Straßenbezeichnung

--- Geplante Grundstücksgrenze

Sichtdreiecke

bestehende Haupt- und Nebengebäude

best. Flurstücksnummern

best. Grundstücksgrenzen

best. Böschungen

Höhenrichtlinien

Bauparzellnummer

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben

gepl. bzw. best. Entwässerungsgraben