

Teil A: Planzeichnung

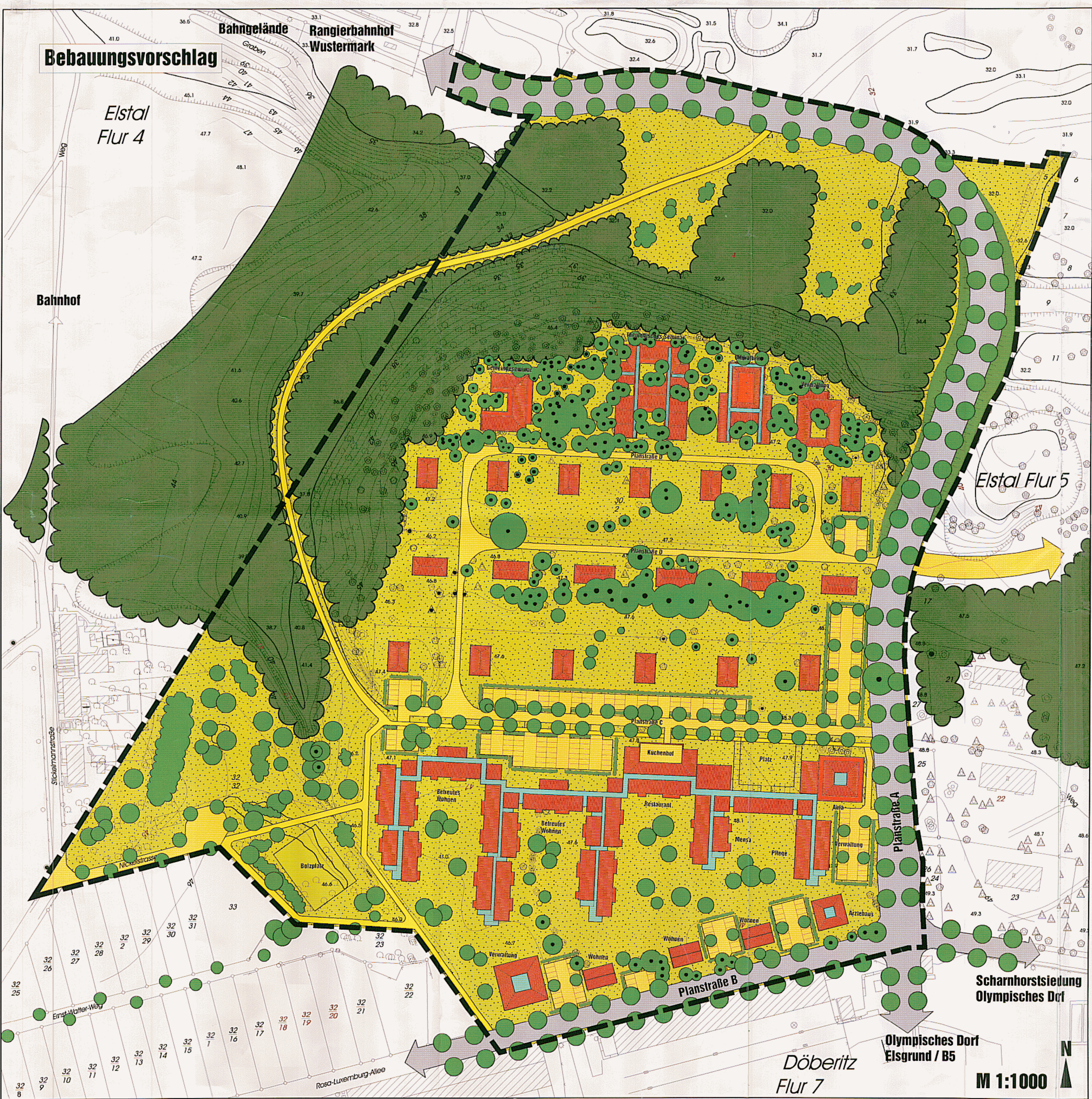
Elstal
Flur 4

Teilgebiet	Art der baulichen Nutzung	Bauweise	GRZ	GFZ
1	SO "KIRCHLICHES AUS- BILDUNGSZENTRUM"	0	0,30	0,60
2	WA1	0	0,12	0,32
3	WA1	0	0,12	0,32
4	WA1	0	0,16	0,45
5	WA1	0	0,12	0,32
6	WA2	a	0,30	0,90



Bebauungsvorschlag

Elstal
Flur 4



Satzung der Gemeinde Elstal zu

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
PLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
(§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- WA1**
WA2
SO
**"KIRCHLICHES AUS-
BILDUNGSZENTRUM"**
0,30
0,60
III
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUND-
STÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- OFFENE BAUWEISE** (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- BAUGRENZE** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
ZULÄSSIGE FIRSTRICHTUNG DES HAUPTDACHES
NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE IM ERDGESCHOSS
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1
Nr. 10 BauGB)**
- VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGRENZ-
UNGSLINIE**
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:**
- VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH (§ 42 Abs. 4a StVO/Zone 30)
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- BOLZPLATZ** *gestrichen 24.03.1997*
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR
ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- FLÄCHE A**
FLÄCHE B
FLÄCHE C
FLÄCHE D
- MIT GEH- UND FAHRRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GEHRECHT Nr. 1**
F1
Gr2, Fr2
- GEHRECHT Nr. 2 UND FAHRRECHT Nr. 2**
- ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN**
- ZU ERHALTENDER EINZELBAUM** (Standort aufgemessen)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **WA 1:**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- WA 2:**
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird folgende Ausnahme nach § 4 Abs. 3 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes:
Anlagen für Verwaltungen.

SO:
Im Sonstigen Sondergebiet SO "Kirchliches Ausbildungszentrum" nach § 11 BauNVO sind folgende Anlagen zulässig:
Theologisches Seminar, Seminar für Gemeindearbeit, Bibliothek, Verwaltung.

2. Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
3. Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) wird als zulässige Firsthöhe und als zulässige Firsthöhe über mittlerer Höhe der erschließenden Verkehrsfläche wie folgt festgesetzt:

Zahl der Vollgeschosse	I	II	III
zulässige Traufhöhe (m)	3,5	6,5	9,5
zulässige Firsthöhe (m)	9,5	12,5	15,5

4. Die nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoß ist als Durchgang mit einer lichten Höhe von mind. 2,5 m festgesetzt.

5. Im Teilgebiet 6 mit abweichender Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise zulässig.

Eine Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Rampen u.ä.) um bis zu 1,5 m ist zulässig.

Untergeordnete Bauteile und Gebäudeteile sind von der Festsetzung der zulässigen Hauptfirstrichtung nicht betroffen.

6. Stellplätze sind allgemein-nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Darüber hinaus sind Stellplätze auch aufschlag auf den übrigen Grundstücksflächen zulässig, sofern diese außerhalb der Flächen liegen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Im Teilgebiet 1 sind Stellplätze, Garagen und Carports unzulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf in den Teilgebieten 4 und 5 die zulässige Grundfläche um bis zu 100 % überschritten werden.

7. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten; mit Ausnahme der Fläche D sind Einfriedungen unzulässig. Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist zu erhalten.

FLÄCHE A: OFFENE WIESEN- UND HOCHSTAUDENFLÄCHEN
Die Flächen sind als Wiesenflächen mit aufgelockerten-Gehölzgruppen zu erhalten und zu entwickeln. Die Wiesenbereiche sind zweimal jährlich nach dem 30.06. und dem 30.09. zu mähen; das Mahgut ist zu entfernen und umweltgerecht zu verwenden. Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und durch Neupflanzungen so zu ergänzen, daß offene Wiesenflächen entstehen, in die einzelne Baum- und Gehölzgruppen integriert sind. Im Übergang zu den Wald- bzw. Aufforstungsflächen sind gestufte Wäldchen zu entwickeln. Für Gehölzpflanzungen sind Arten der Gehölzlisten der Fläche B zu verwenden.

FLÄCHE B: AUFFORSTUNGSFLÄCHE
Die Flächen sind mit Arten der folgenden Gehölzliste zu einem Laubmischwald aufzuforsten. Für die Bestockung sind Heister mit einer Mindestgröße von 1,5 m zu verwenden und im Abstand von ca. 2x2 m zu pflanzen. Die Arten sind ihren spezifischen Wuchseigenschaften entsprechend in Gruppen von 10-15 Stück zu pflanzen; der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und zu integrieren.

Eine Unterpflanzung mit Sträuchern ist vor allem in den Randbereichen vorzunehmen und dient der Ausbildung eines Waldsaums.

Aufkommende krautige Vegetation ist in den ersten 5 Jahren nach Pflanzung in den Aufforstungsbereichen mindestens zweimal jährlich nach dem 30.06. und dem 30.09. zu mähen; das Mahgut ist zu entfernen und umweltgerecht zu verwenden.

Gehölzliste zur Bepflanzung der Aufforstungsflächen (Flächen B) sowie der Gehölzgruppen in den Wiesenbereichen (Flächen A)

BÄUME:

Acer campestre	Field-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winterlinde