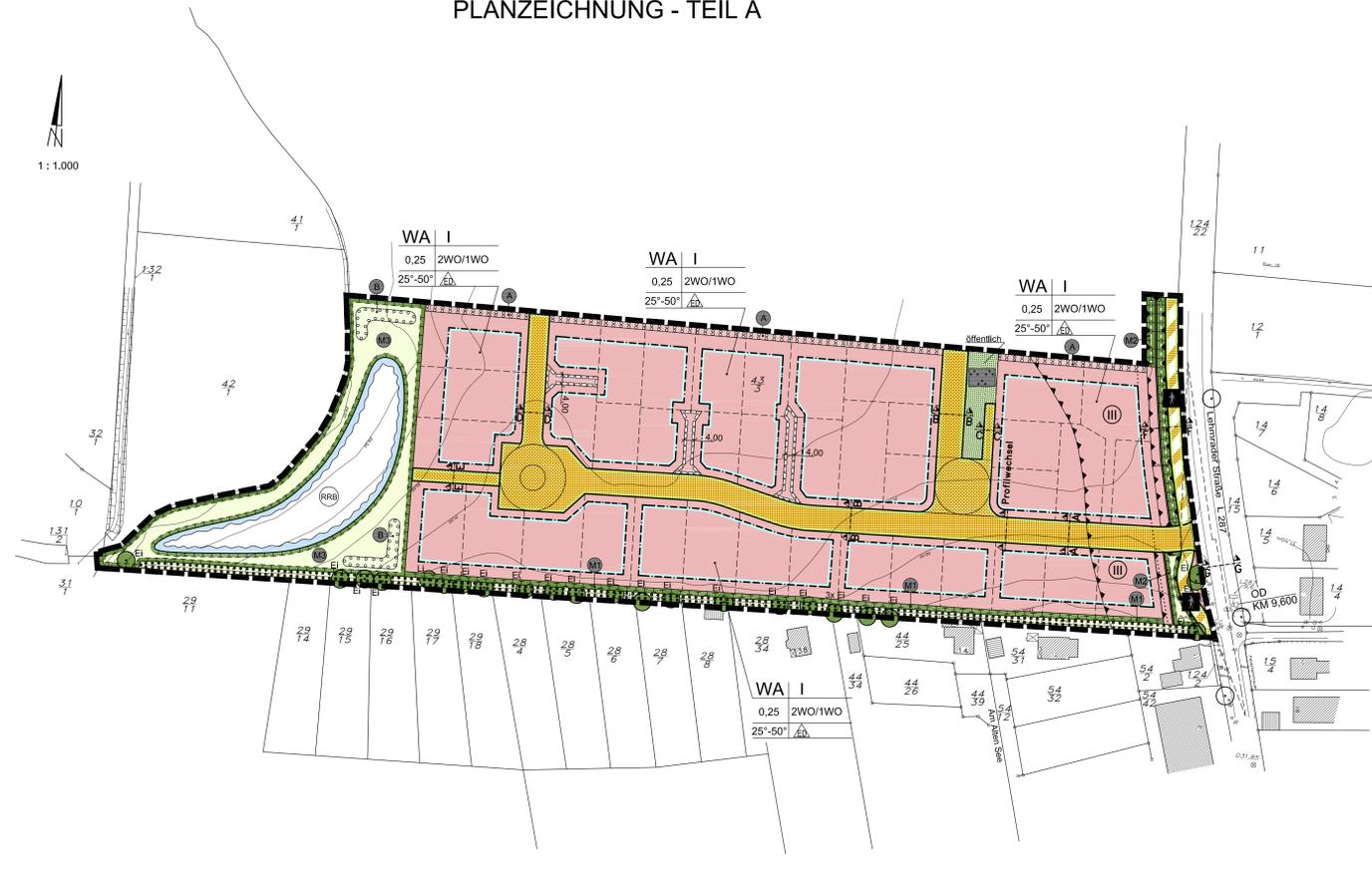


PLANZEICHNUNG - TEIL A



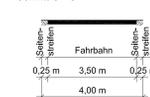
STRASSENPROFILE

M 1:100

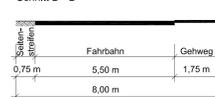
Schnitt A - A



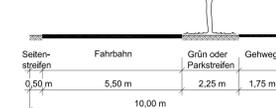
Schnitt C - C



Schnitt D - D



Schnitt B - B



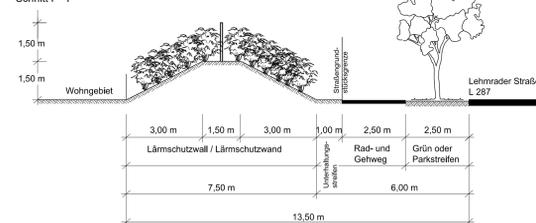
Schnitt E - E



LÄRMSCHUTZWALL / LÄRMSCHUTZWAND

M 1:100

Schnitt F - F



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(1) BauGB/§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	Dachneigung	§9(4) BauGB
	0,25 Grundflächenzahl	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1) BauGB
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1)11 BauGB
	Rad- und Gehweg	§9(1)15 BauGB
	Grünfläche	§9(1)15 BauGB
	Parkanlage / öffentlich	§9(1)20 BauGB
	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text - Teil B Ziffer 7)	§9(1)20 BauGB
	Knickschutzstreifen	§9(1)25a BauGB
	Bepflanzung Lärmschutzwand	§9(1)25a BauGB
	Entwicklung einer Sukzessionsfläche (geleitete Sukzession)	§9(1)25a BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a BauGB
	Zweifelhäufige Strauchpflanzung	§9(1)25b BauGB
	Pflanzung von Gehölzgruppen	§9(1)25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen Gehölzarten:	§9(1)21 BauGB
	Eiche = EI	
	Linde = LI	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestellende Flächen	§9(1)24 BauGB
	Berechtigte: Anlieger, Gemeinde, Ver- und Entsorgungsträger	
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
	Lärmpegelbereich III	§9(1)16 BauGB
	Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§9(1)16 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bindung für die Erhaltung von Knicks (gesetzlich geschützte Biotope)	§25 NatSchG / §9(8) BauGB
	Ortsdurchfahrt	§9(6) BauGB / §29(1) StrVG
	Sichtflächen gem. EAHV 93/95	§9(6) BauGB
	Anbauverbotszone	§9(6) BauGB

Schnitt G - G

Lehnrader Straße / L 287



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Maßangabe	
	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	

TEXT - TEIL B

1. FESTSETZUNGEN FÜR FASSADEN UND DÄCHER

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) LBO

Als Außenwandgestaltung ist zulässig nur Verblendenwerk in den Farben Rot, Braun und Rotbraun, sowie nur Putzflächen in den v. g. Verblendenwerkfarben und der Farbe Weiß.

Zulässig sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit, glasierte Dachpfannen sind ausgeschlossen.

Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockbauweise errichtet werden.

2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 (1) 6 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude (Einzelhaus), je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung.

3. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) LBO

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Haupt- (Wohn-) gebäude. Für Nebenanlagen sind Fischlächer zulässig.

Auf den Grundstücken sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze und für die zweite Wohnung 1 Stellplatz zur Verfügung zu stellen.

4. NUTZUNGEN

§ 9 (1) 25 BauGB

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Nutzungen des § 4 (3) 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

5. SCHALLSCHUTZ

§ 9 (1) 24 BauGB

Die verbleibenden Überschreitungen sind durch passiven Schallschutz an den Gebäuden auszugleichen. An den Ost-, Nord- und Südseiten der Wohnhäuser der ersten Baureihe westlich der Lehnrader Straße ist der Lärmpegelbereich III mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von $R'_{w,ext} = 35$ dB im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt. Sichtschirme im Lärmpegelbereich III sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern keine Fensterbelüftung von der straßenabgewandten westlichen Gebäudeseite möglich ist. Bei Realisierung der Lärmschutzanlage als Erwall mit aufgesetzter Wand muss diese zur Vermeidung von Reflexionen straßenseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.

6. SICHTFLÄCHEN

§ 9 (1) 25 BauGB

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnkante, ständig freizuhalten.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) 20 BauGB

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

§ 9 (1) 20 BauGB

Entlang der vorhandenen Knicks ist zu den Baugrundstücken ein mind. 2 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Auf diese Weise sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Knicks verbessert werden. Die Knickschutzstreifen sind durch maximal eine jährliche Mahd zum Ende der Vegetationsperiode im September (mit Entnahme des Mähgutes) extensiv zu unterhalten. Nicht gestattet ist eine "gärtnerische" Nutzung sowie eine Verriegelung im Knickschutzstreifen. Dazu zählt auch die Ablagerung von Rasenschnitt, Kompost oder sonstigen Gartenabfällen sowie die Pflanzung von Ziergehölzen oder -stäuden. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist innerhalb der Knickschutzstreifen unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist mit einem 1 m hohen Zaun von der allgemeinen Gartennutzung zu trennen.

§ 9(1)25a BauGB

Erhaltung von Bäumen Gehölzarten:

Eiche = EI

Linde = LI

§ 9(1)21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Lärmpegelbereich III

§ 9(1)16 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9(1)16 BauGB

Entwicklung einer Sukzessionsfläche - geleitete Sukzession (M 3)

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für die Einhaltung des Erhaltungsgebotes sind die Grundeigentümer zuständig.

§ 9(1)25a BauGB

Erhaltung von Bäumen Gehölzarten:

Eiche = EI

Linde = LI

§ 9(1)21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Lärmpegelbereich III

§ 9(1)16 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9(1)16 BauGB

Entwicklung einer Sukzessionsfläche - geleitete Sukzession (M 3)

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für die Einhaltung des Erhaltungsgebotes sind die Grundeigentümer zuständig.

§ 9(1)25a BauGB

Erhaltung von Bäumen Gehölzarten:

Eiche = EI

Linde = LI

§ 9(1)21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Lärmpegelbereich III

§ 9(1)16 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9(1)16 BauGB

Bodenschutzmaßnahmen

§ 9 (1) 20 BauGB

Ausführung von Oberflächenbepflanzungen

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) LBO

Um die Bodenbeschädigungen für das Schutzzut Boden so gering wie möglich zu halten, ist die Verriegelung auf das geringste erforderliche Maß zu beschränken. Die Stellplätze, Zuwegungen und sonstige Nebenanlagen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Empfohlen werden Dränflurpflaster, wassergesunde Füllkorn, Kopfsteinpflaster, Schotterrasen, Rasengrasssteine oder - b. großfluriges Pflaster mit Abstandsrahmen.

Schonerer Umgang mit dem Boden

Während der Bauphase ist darauf zu achten, die Verfestigung des Bodens durch Baufahrzeuge möglichst gering zu halten. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wieder herzustellen. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nach Schichten getrennt gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) ist zu berücksichtigen.

Unzulässig sind Häuser in Blockbauweise, die in Blockbauweise errichtet werden.

2. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 (1) 6 BauGB

Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude (Einzelhaus), je Doppelhaushälfte auf maximal eine Wohnung.

3. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN

§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 (1) LBO

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Haupt- (Wohn-) gebäude. Für Nebenanlagen sind Fischlächer zulässig.

Auf den Grundstücken sind für die erste Wohnung 2 Stellplätze und für die zweite Wohnung 1 Stellplatz zur Verfügung zu stellen.

4. NUTZUNGEN

§ 9 (1) 25 BauGB

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Nutzungen des § 4 (3) 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

5. SCHALLSCHUTZ

§ 9 (1) 24 BauGB

Die verbleibenden Überschreitungen sind durch passiven Schallschutz an den Gebäuden auszugleichen. An den Ost-, Nord- und Südseiten der Wohnhäuser der ersten Baureihe westlich der Lehnrader Straße ist der Lärmpegelbereich III mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von $R'_{w,ext} = 35$ dB im Bebauungsplan Nr. 9 festgesetzt. Sichtschirme im Lärmpegelbereich III sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern keine Fensterbelüftung von der straßenabgewandten westlichen Gebäudeseite möglich ist. Bei Realisierung der Lärmschutzanlage als Erwall mit aufgesetzter Wand muss diese zur Vermeidung von Reflexionen straßenseitig hochabsorbierend ausgeführt werden.

6. SICHTFLÄCHEN

§ 9 (1) 25 BauGB

Die Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung über 0,70 m Höhe, gemessen von Fahrbahnkante, ständig freizuhalten.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) 20 BauGB

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

§ 9 (1) 20 BauGB

Entlang der vorhandenen Knicks ist zu den Baugrundstücken ein mind. 2 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Auf diese Weise sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Knicks verbessert werden. Die Knickschutzstreifen sind durch maximal eine jährliche Mahd zum Ende der Vegetationsperiode im September (mit Entnahme des Mähgutes) extensiv zu unterhalten. Nicht gestattet ist eine "gärtnerische" Nutzung sowie eine Verriegelung im Knickschutzstreifen. Dazu zählt auch die Ablagerung von Rasenschnitt, Kompost oder sonstigen Gartenabfällen sowie die Pflanzung von Ziergehölzen oder -stäuden. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist innerhalb der Knickschutzstreifen unzulässig. Der Knickschutzstreifen ist mit einem 1 m hohen Zaun von der allgemeinen Gartennutzung zu trennen.

§ 9(1)25a BauGB

Erhaltung von Bäumen Gehölzarten:

Eiche = EI

Linde = LI

§ 9(1)21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Lärmpegelbereich III

§ 9(1)16 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9(1)16 BauGB

Entwicklung einer Sukzessionsfläche - geleitete Sukzession (M 3)

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für die Einhaltung des Erhaltungsgebotes sind die Grundeigentümer zuständig.

§ 9(1)25a BauGB

Erhaltung von Bäumen Gehölzarten:

Eiche = EI

Linde = LI

§ 9(1)21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Lärmpegelbereich III

§ 9(1)16 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9(1)16 BauGB

Entwicklung einer Sukzessionsfläche - geleitete Sukzession (M 3)

Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für die Einhaltung des Erhaltungsgebotes sind die Grundeigentümer zuständig.

§ 9(1)25a BauGB

Erhaltung von Bäumen Gehölzarten:

Eiche = EI

Linde = LI

§ 9(1)21 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

§ 9(1)24 BauGB

Lärmpegelbereich III

§ 9(1)16 BauGB

Umgrünung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9(1)16 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE GUDOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9