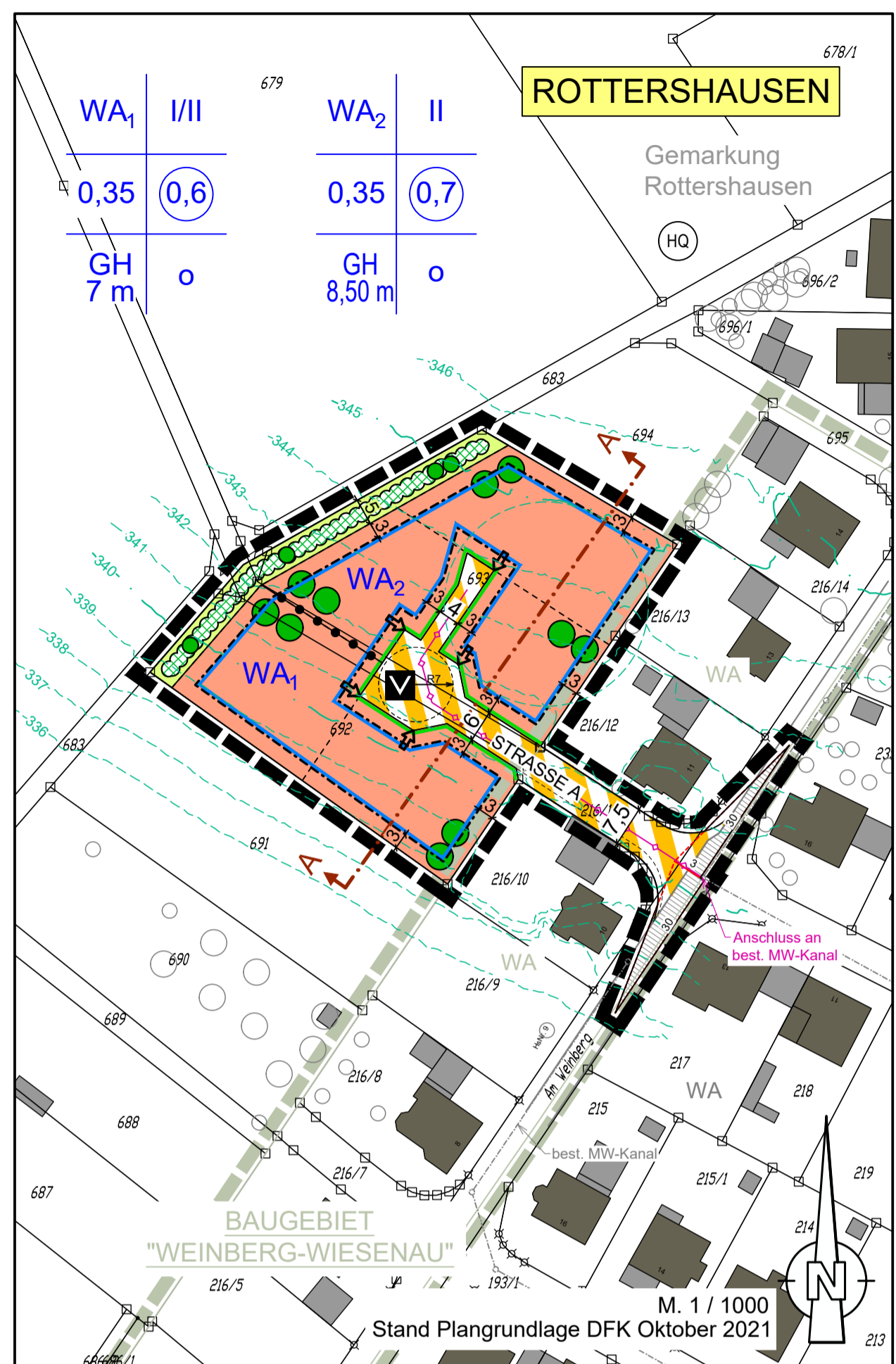
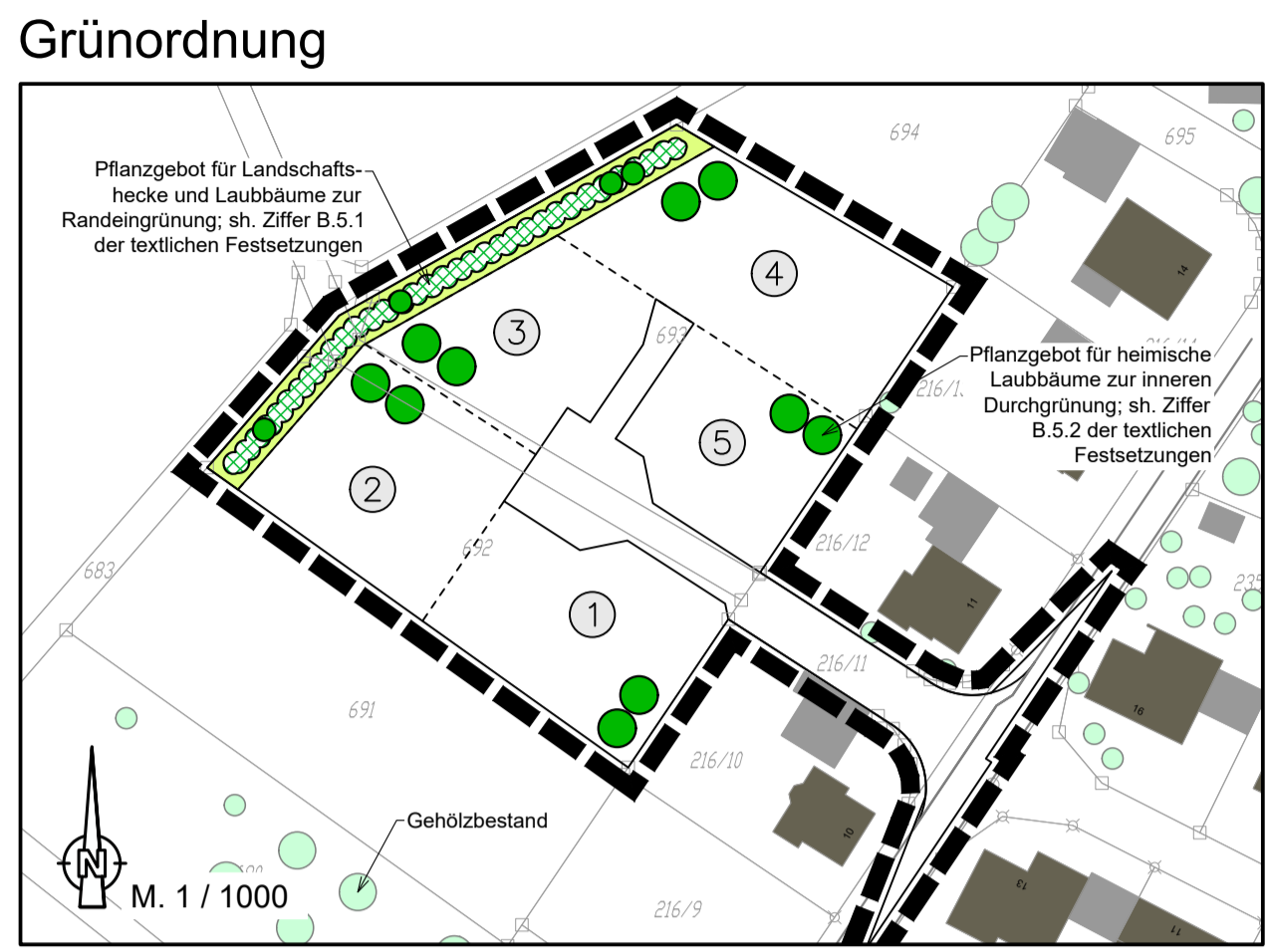


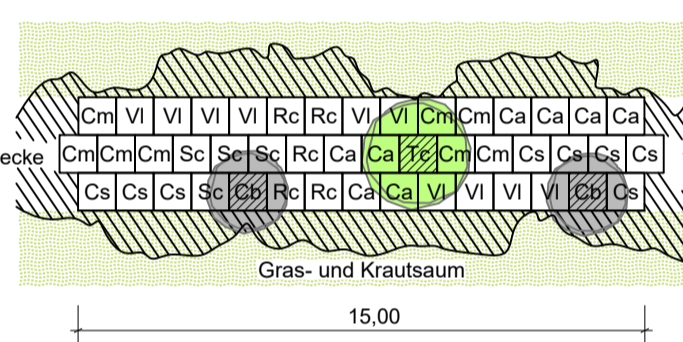
PLANTEIL



SCHEMATA



Pflanzschema landschaftliche Baum-/Strauchhecke für Randeingrünung, 2-3 reihig M. 1 / 200



PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

A. Gesetzliche Grundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)...

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 z.B. 0.7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2 0.35 Grundflächenzahl
2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2.3.1 I/II WA-Gebiet: max. einreihigeschossige Bauweise
2.3.2 II WA-Gebiet: max. zweigeschossige Bauweise
2.4 z.B. GH 8,50 m max. Gebäudehöhe in m ab OK, Fertigfußboden
2.4.1 Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 5.3 Freiflächengestaltung
Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile von öffentlichen und privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen.
5.4 Vollzugsfrist
Die verbindlichen öffentlichen Anpflanzungen sind nach Erschließung des Baugebietes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.
5.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Boden- und Baubearbeitung sind während der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten (insbesondere Feldlerche) von Mitte März bis Ende Juli nicht zulässig.

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. Maßzahlen
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, etc.)
6. bestehende Gehölze außerhalb des räumlichen Baugebungsplanungsbereiches
8. bestehende unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen
8.1 best. Entsorgungsleitungen Mischwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen der Gemeinde Oerlenbach)
10. schematische Darstellung geplanter Mischwasserkanal
11. Mögliche Bebauung (schematisch)
12. Grundstücksnnummerierung
13. bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes "Weinberg-Wiesenu", in der Fassung seiner letzten Änderung

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 18. Breiträumliche Versickerung
Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von gering bis mittel belasteten Flächen nicht zu sammeln, sondern breitflächig über bewachsenen Oberboden zu versickern.
19. Anlage von Zisternen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)
Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten.
20. Empfehlung für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
21. Landwirtschaft
Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebe unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

D. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beifolgt:
- Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 3. Änderung und Erweiterung des Baugebungsplans "Weinberg - Wiesenu", OT Rottershausen der Gemeinde Oerlenbach, Stand Mai 2023, Planungs-büro Glanz, Leutershausen

E. Anmerkungen

- 1. Die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Planungsbüros Glanz, Leutershausen, Stand Mai 2023, ist verbindlicher Bestandteil der 3. Änderung und Erweiterung des Baugebungsplans "Weinberg - Wiesenu" der Gemeinde Oerlenbach, OT Rottershausen

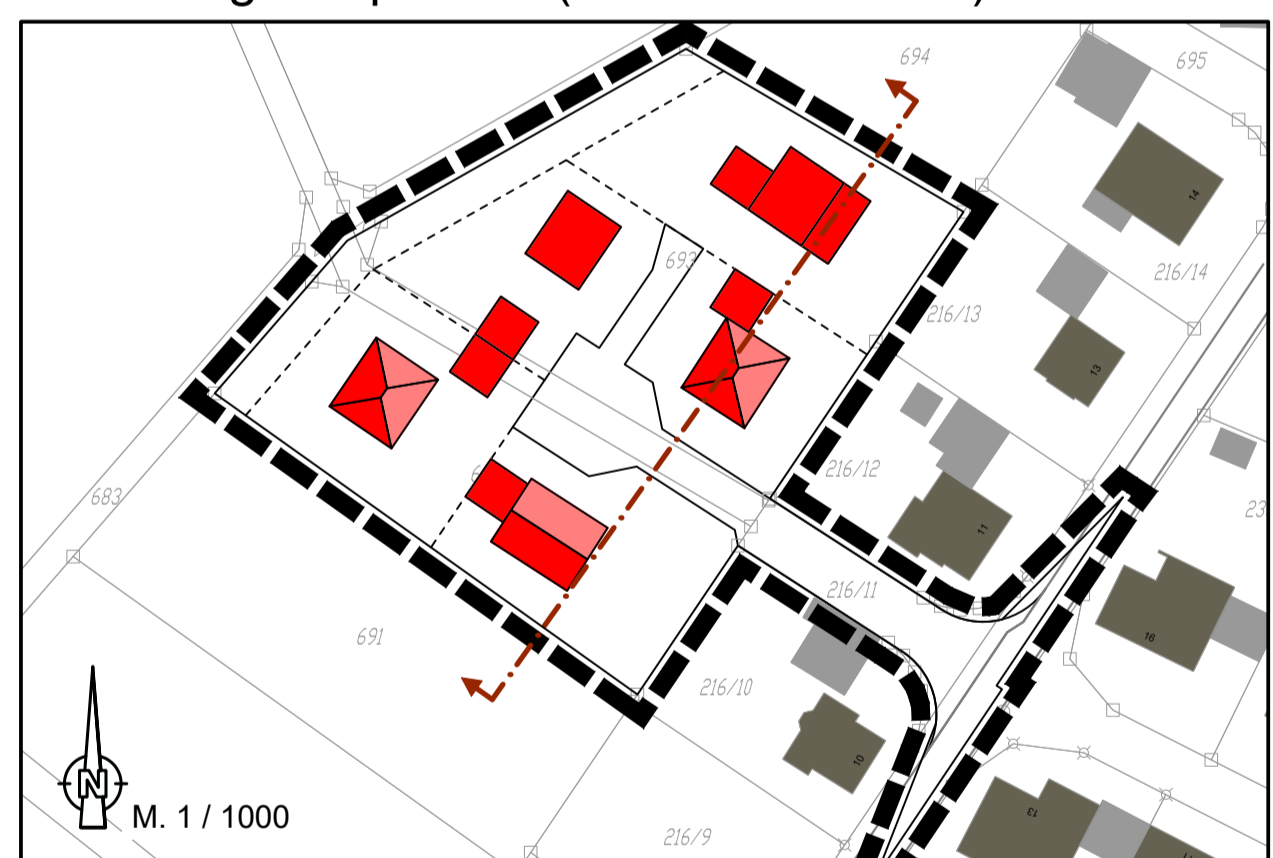
ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Aufstellungsverfahren gemäß § 13b BauGB; Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

SCHEMATA / PERSPEKTIVE

Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



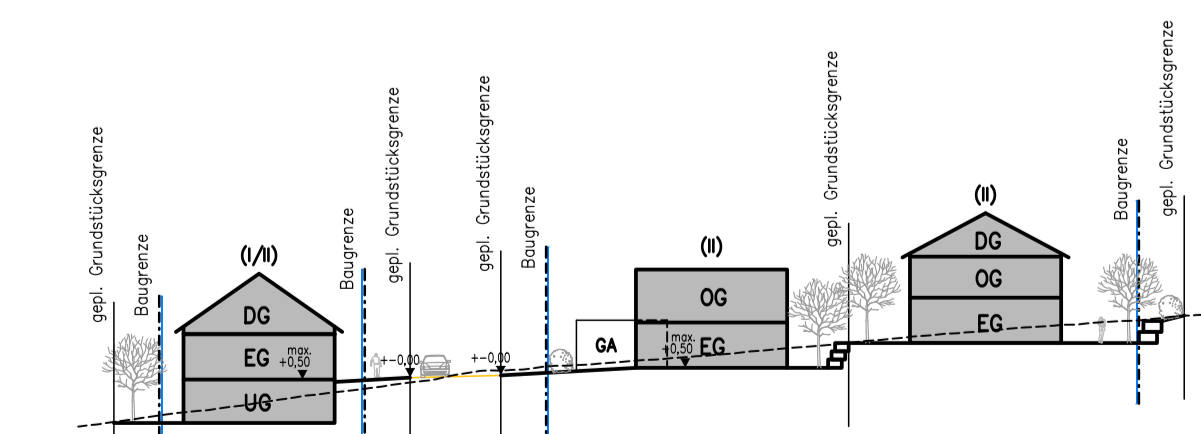
Table with 2 columns: Gehölzartenverteilung (Baumarten, Alternativ verwendbar) and Straucharten. Lists various plant species and their percentages.

Pflanzhöhe: Der Abstand in Reihe und Zeile beträgt 1,00 m. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen von 3-7 Pflanzen je Art.

Table with 2 columns: Pflanzqualität (Hochstamm, Heister, Straucher) and specifications (2x verpflanzt, SIU 12-14 cm, etc.).

Schnitt der Bebauung beispielhaft

Schnitt A-A M. 1 / 500



5. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Randeingrünung
geschlossene Heckpflanzung mit Baumanteil, ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial, Pflanzung in Abschnitten, 2-3 reihig
5.1.2 Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Randeingrünung sind wie folgt als Extensivwiese zu entwickeln.
5.2 Privates Pflanzgebiet für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung

Official notice for the 3rd amendment and expansion of the zoning plan 'Weinberg-Wiesenu' in Rottershausen. Includes the coat of arms of Oerlenbach, the title '3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "WEINBERG-WIESENAU" ROTTERSHAUSEN', and a list of procedural steps (VERFAHRENSVERMERKE) regarding public participation and decision-making.

Official notice for the 'Vorentwurf' (pre-draft) of the zoning plan. Includes the title 'Vorentwurf', the author 'PLANVERFASSER: Bautechnik + Hirschner - Planungsbüro für Bauwesen', and the date 'Aufgestellt: 26.04.2023'.