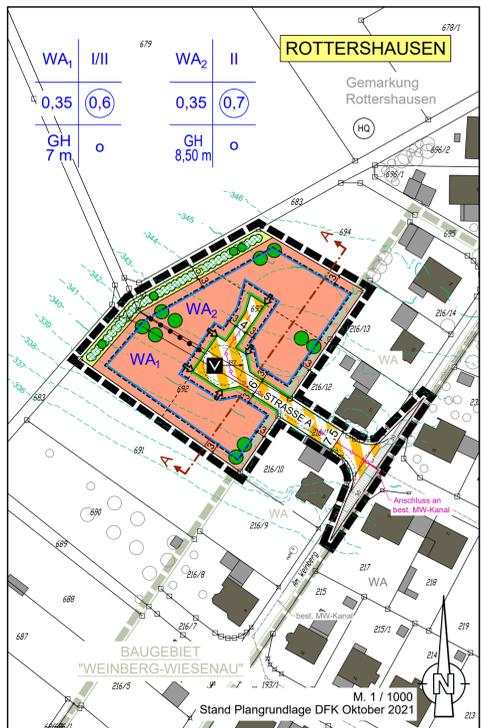
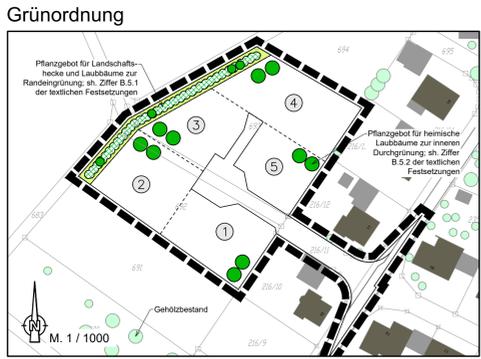


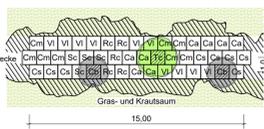
PLANTEIL



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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)...

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.580 m²
1.1.1 Ausschluss von Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO)...

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.

- 6. Sonstige Festsetzungen
6.1 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsbereich: ca. 4.835 m²
6.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
6.3 Sichtdreiecke, die von jeglicher Bebauung, Bepflanzung o.ä., ab 0,80 m Höhe über Straßenebene freizuhalten sind.

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 Bebauungsplanungsbereiches

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 18. Breiflächige 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.

D. Anlagen

Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beifügt:
- Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Weinberg - Wiesenau", OT Rottershausen der Gemeinde Oerlenbach, Stand Mai 2023, Planungsbüro 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 Bebauungsplans "Weinberg - Wiesenau" der Gemeinde Oerlenbach, OT Rottershausen

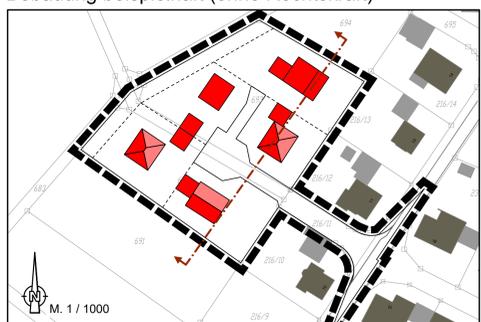
ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



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

SCHEMATA / PERSPEKTIVE

Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)

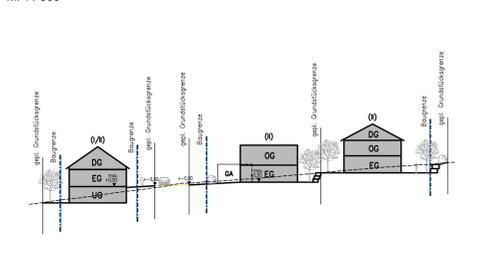


Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



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

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 Arten, Mengen und Größen gemäß Pflanzschema.
5.1.2 Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der öffentlichen Randeingrünung sind wie folgt als Extensivwiese zu entwickeln.

Official notice for the 3rd amendment and extension of the zoning plan 'Weinberg-Wiesenau' in Rottershausen, Oerlenbach. Includes the coat of arms of Oerlenbach and the text of the resolution.

Project information block including the name 'Vorentwurf', the planning office 'Bautechnik + Hirschner - Planungsbüro für Bauwesen', and the date 'Aufgestellt: 26.04.2023'.