FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	WA	I / II — Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	(0,5) — Geschoßflächenzahl
Bauweise	O	35° - 40° — Dachneigung
	TH 4,10m FH 8,90m	Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß), Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) über EFH (Fertigfußboden)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Wasserversorgungsleitung (WV-Leitung)

Modifiziertes Mischsystem:
Niederschlagswasser, unverschmutzt
Mischwasserkanal (MW-Kanal)

Anbauvorschriften

Vorgärten entlang der Edelhalde: Zäune sind nicht zulässig!

Öffentliche Verkehrsflächen

Sicherheitsstreifen
Gehweg
Fahrbahn
Sicherheitsstreifen

Bestand / Planung
Sicherheitsstreifen
Kandel
Fahrbahn
Kandel
Sicherheitsstreifen

Feldweg

Sicherheitsstreifen
Feldweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Ausgleichsmaßnahmen und Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB) :

Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr 25 a und b BauGB):

Erhaltung und dauerhafte Pflege von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen. Schutz der Gehölze und des Wurzelbereiches während und nach der Bauphase (DIN 18 920); beschädigte oder entfernte Bäume sind durch Bäume exemplarischer Pflanzliste (siehe Textteil C) zu ersetzen.

Pflanzgebot 1: Anpflanzung und dauerhafte Pflege von mittelkronigem Laubbaum als Straßenbaum auf privater Grünfläche. Artenauswahl und Qualität gemäß exemplarischer Pflanzliste. Pflanzabstand zum Gehweg bzw. Fahrbahnrand 1,0 m. Der Baumstandort kann längs zur Straße auf den jeweiligen Grundstücken verschoben werden, die geltenden Regelungen des Nachbarrechts sind dabei zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofiles von der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten.

Hecken- / Feldgehölzpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzarten.

Pflanzgebot 2 : Anpflanzung und dauerhafte Pflege eines 4 m breiten Feldgehölzes zur Ortsrandeingrünung, Pflanzung von frei wachsender Hecke aus heimischen Sträuchern, 2 Heckenpflanzen je 3 m² Pflanzgebotsfläche. Artenauswahl und Qualitäten gemäß exemplarischer Pflanzliste.

Mulde — Oberflächenwasser von oberhalb des Baugebebietes wird über breite Rasenmulde (teilweise befestigt) aufgefangen und der Versickerung/ Rückhaltung zugeführt.

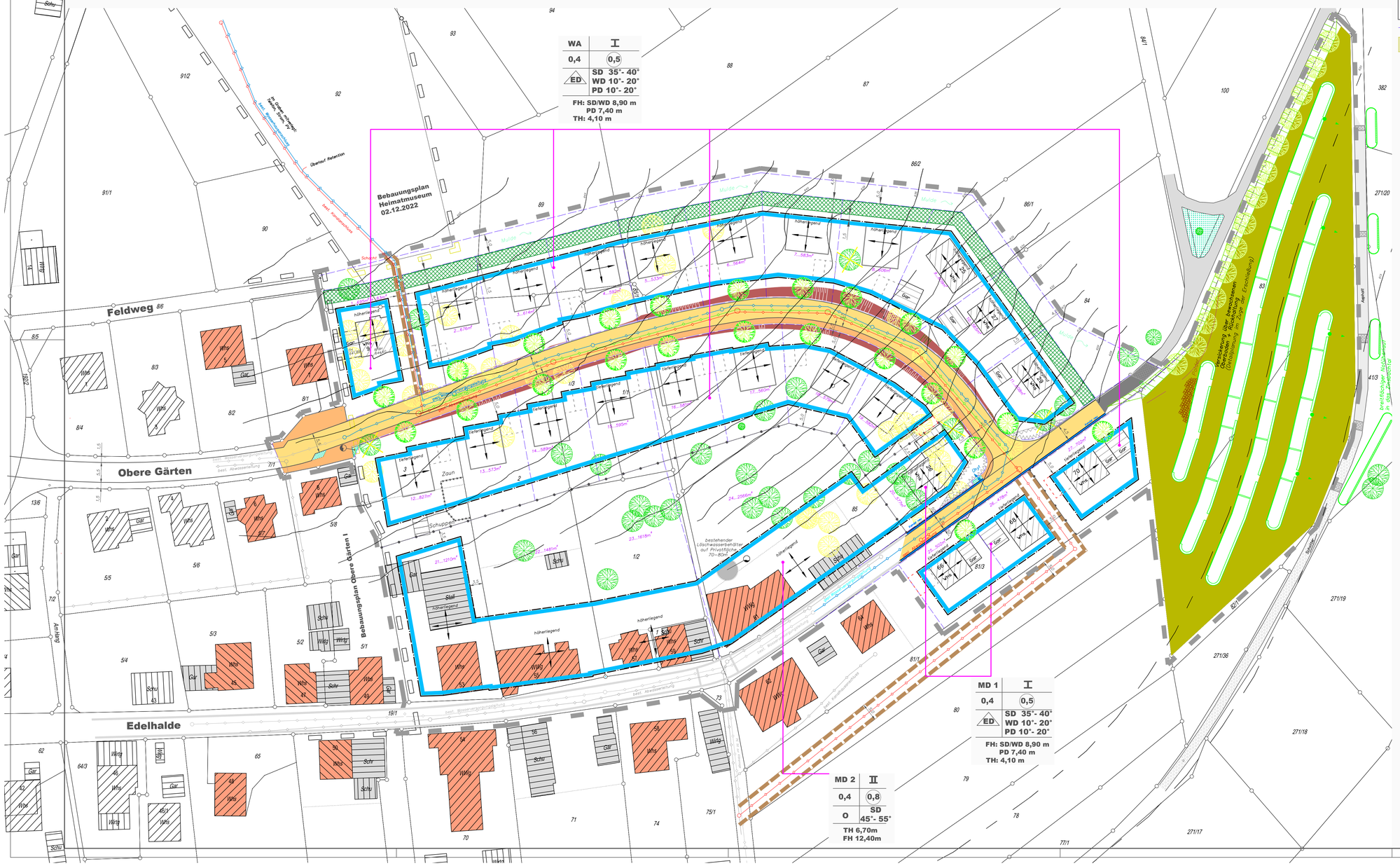
Pflanzgebot 3: Anpflanzung und dauerhafte Pflege von hochstämmigem Obstbaum (alte, regionaltypische Sorten).

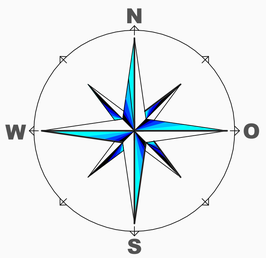
Pflanzgebot 4: Feldgehölzpflanzung in der Versickerungsanlage Flst. 82+83 mit heimischen Gehölzen, 2 Heckenpflanzen je 3 m² Pflanzgebotsfläche. Artenauswahl und Qualitäten gemäß exemplarischer Pflanzliste.

Pflanzgebot 5: Auf privaten Grünflächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl und Qualitäten gemäß exemplarischer Pflanzliste.

Sonstige Planzeichen

Flächen für Garagen und Stellplätze außerhalb überbaubarer Flächen
Stellplatz neu
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Baugrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan Obere Gärten II
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches in anderen Bebauungsplänen
aufzuhebende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches anderer Beb.pläne
Von der Bebauung freizuhaltende Sichtfläche (max. Benutzungs-/Bepflanzungshöhe 0,70m)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Böschung
öffentliche Grünflächen
Stellung der baulichen Anlage (Firstrichtung)
Baumfällung
Grenze neu
EVU
abzubrechendes Gebäude
Löschwasser
Überflurhydrant





Landkreis: Freudenstadt
Gemeinde: Pfalzgrafenweiler
Ortsteil: Edelweiler

BEBAUUNGSPLAN OBERE GÄRTEN II

1. Änderung

Lageplan, Maßstab 1:500

Pfalzgrafenweiler, den 24.01.1994 17.02.2009 23.12.2021
20.02.2006 26.03.2009 28.06.2022
19.03.2007 20.01.2010 31.01.2023
15.04.2008 12.10.2010

VERFAHRENSNACHWEIS:

1) Der Gemeinderat von Pfalzgrafenweiler hat am 30.08.1994/15.04.2008 nach §2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 23.09.1994/20.03.2009.	2) Erörterung nach §3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) hat vom 29.07. - 29.08.2008 stattgefunden.
3) Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4 BauGB hat am 07.08.2008/08.10.2008 stattgefunden.	4) Der Gemeinderat hat den Entwurf zu diesem Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 17.02.2009 gebilligt. Der Ortschaftsrat hat den Entwurf zu diesem Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 25.03.2009 und 20.01.2010 gebilligt.
5) Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.03.2009 hat dieser Plan mit Begründung gem. §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2009 bis 04.05.2009 öffentlich ausgelegen.	6) Über die während der Auslegungsfrist vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Gemeinderat gem. §3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung vom 26.10.2010 beraten und entschieden.
7) Dieser Plan ist vom Gemeinderat am 26.10.2010 als Satzung beschlossen worden.	8) Dieser Plan ist nach Anzeige gem. §10 Abs 2 BauGB vom Landratsamt Freudenstadt mit Verfügung vom ..... nicht beanstandet worden.
9) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt ist gem. §10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Zu Ziff. 1-5 Pfalzgrafenweiler, Bürgermeisteramt Zu Ziff. 6-9 Pfalzgrafenweiler, Bürgermeisteramt	Ausgefertigt: Pfalzgrafenweiler, den 29.10.2010 ..... Bischoff, Bürgermeister

Plan: T 127/1.0.1g Format: 95 x 59 = 0,56m²