

PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL

H H 1
H 2

TRAUFNÖHE
max. 3,85 m (von OK, EG-OB bis Schnittpunkt)
max. 6,25 m (Außenwand mit OK, Dachhaut)

BAUGEBIET	TRAUFNÖHE
GRUNDFLÄCHENZAHL	
BAUWEISE	DACHFORM / DACHNEIGUNG

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Bestehende Grundstücksgrenze
Geplante Grundstücksgrenze

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

STRASSENVERKEHRSLÄCHE
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg

ÖFFENTLICHE STELLPLÄTZE (Wasserdurchlässige Beläge)

STRASSENBEDECKUNGSLINIE

BEFAHRBARER WOHNWEG Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten

RADWEG, WIRTSCHAFTSWEG

VERKEHRSGRÜNFLÄCHE

UNVERBINDLICHE GLIEDERUNG DER VERKEHRSLÄCHEN UND BAUMSTELLUNG

EINFAHRT

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

BAUGRUNDSTÜCK FÜR VERSORGENSANLAGEN

ELEKTRIZITÄT/UMFORMERSTATION

HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

OBERIRDISCH

UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

PFLANZGEBOT FÜR:
BÄUME
STRÄUCHER
HECKEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

UMGRENZUNG

STELLPLÄTZE
GARPORT
GARAGEN

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 6 BauGB) z.B. Sichtfeld

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BAUGESTALTUNG
FIRSTRICHTUNG
SATTELDACH
WALMDACH

Tennispl.

Tennispl.

P

Otto-Hahn-Str.

Robert-Koch-Str.

5730/29

5730/31

5730/18

Kohlgrasse III Abschnitt 1.1

5660

Rückhaltebecken

5667

5658

- Grünordnerische Maßnahmen**
- Wegbegleitende Baumpflanzung Entlang der Westseite des zwischen Abschnitt 1.1 und 1.2 verlaufenden Anliegerwegs erfolgt in Reihe die Pflanzung von Laubbäumen.
 - Pflanzangebot für heimische Laubbäume auf Privatgrundstücken Auf privaten Grundstücken wird pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt.
 - Anlage einer Wiese mit Gehölzriegel im Osten Am Oststrand des Gebiets wird auf einer Fläche von 1.870 m² eine Wiese mit Gehölzriegel aus Bäumen und Sträuchern angelegt. Die Ansaat der Wiese erfolgt mit einer handelsüblichen Wiesenensaatmischung (Landschaftsrasen ohne Kräuter, Regel-Saatgutmischung 7.1.1). Als Pflege erfolgt zwei- bis dreimal jährliche Mahd mit Entfernen des Mähguts; eine Düngung unterbleibt. Der Gehölzriegel wird in seiner Querachse im Zentrum von Bäumen sowie zum Rand hin von Sträuchern aufgebaut.
 - Anlage eines Gehölzriegels im Norden Zwischen der Bebauung von Abschnitt 1.2 und der Nordgrenze des Gebiets wird ein 8 Meter breiter Gehölzriegel angelegt (1.120 m² Fläche). Er ist in seiner Querachse im Zentrum von Bäumen sowie zum Rand hin von Sträuchern aufgebaut.
 - Anlage einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) im Osten An der westlichen Anliegerstraße von Abschnitt 1.2 entsteht ein Kinderspielplatz (320 m² Fläche), der randlich locker mit Bäumen und kleinen Gehölzgruppen bepflanzt wird.
 - Verkehrsbegleitgrün Entlang der Otto-Hahn-Straße und den Erschließungsflächen im Gebietsinnern erfolgt eine intensive Hochbegrünung mit standortgerechten Laubbäumen. Die Baumscheiben haben eine Mindestgröße von 2 x 2 Metern und werden wahlweise mit Stauden oder mit einer handelsüblichen Wiesenensaatmischung begrünt.

Gehölzlisten

Empfohlene Laubbaumarten für Privatgrundstücke

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Gewöhnliche Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Apfel* | <i>Malus domestica</i> |
| Birne* | <i>Pyrus communis</i> |
| Kirsche* | <i>Prunus avium</i> |
| Walnus* | <i>Juglans regia</i> |
| Zwetschge* | <i>Prunus domestica</i> |
| Quitte | <i>Cydonia oblonga</i> |

* Verwendung von Hochstämmen, vorzugsweise regionale Sorten

Empfohlene Gehölze für Gehölzriegel

- | | |
|-------------------|---------------------------|
| Bäume: | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hainbuche | <i>Acer campestre</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| Vogelbeere | <i>Betula pendula</i> |
| Hänge-Birke | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| Gewöhnliche Esche | <i>Ulmus minor</i> |
| Feld-Ulme | |

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Sträucher: | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Roter Hartrieel | <i>Corylus avellana</i> |
| Hasel | <i>Evonymus europaeus</i> |
| Gewöhnliches Pfaffenhütchen | <i>Sambucus nigra</i> |
| Schwarzer Holunder | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| Liguster | <i>Rosa canina</i> |
| Echte Hunds-Rose | |

Empfohlene Gehölze für Kinderspielplatz

- | | |
|-------------|-------------------------|
| Bäume: | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hainbuche | <i>Acer campestre</i> |
| Feld-Ahorn | <i>Betula pendula</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Walnus | <i>Juglans regia</i> |

- | | |
|------------------------|-------------------------------|
| Sträucher: | <i>Cornus sanguinea</i> |
| Roter Hartrieel | <i>Corylus avellana</i> |
| Hasel | <i>Cornus mas</i> |
| Kornelkirsche | <i>Amelanchier canadensis</i> |
| Kanadische Felsenbirne | |

Empfohlene Laubbaumarten für Straßenbegleitgrün

- | | |
|--------------|-------------------------------|
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Hänge-Birke | <i>Betula pendula</i> |
| Winter-Linde | <i>Tilia cordata</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Rotkastanie | <i>Aesculus hippocastanum</i> |

Alle Maße sind im Gelände zu prüfen!

Grundwasserstand:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| Mittlerer Grundwasserstand | 147,00 m üNN |
| Höchster bekannter Grundwasserstand | 148,20 m üNN |

GEMEINDE NEURIED
BEBAUUNGSPLAN
"KOHLGASSE III, ABSCHNITT 1.2"
IM ORTSTEIL ICHENHEIM

PLAN 1.1 ZEICHNERISCHER TEIL + GRÜNORDNUNGSPLAN
MASZSTAB 1 : 500
IN DER FASSUNG VOM JULI 1999

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
H. ARMBRUSTER DIPL. ING. (FH) W. EIDEL DIPL. ING.
77652 OFFENBURG, RHEINSTRASSE 27, TEL. (0781) 74117

BÜRO FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG
HANGARTER + PARTNER ARCHITECTEN - STADTPLANER - BDA
76316 MALSCH, GRÜNE GÄRTEL 12, TEL. (07246) 1777, FAX (07246) 5640

5683

5684

5671

5726

5720/19

5730/34

5730/33

5730/17

5730/12

5720/11

5720/10

5720/09

5720/08

5720/07

5720/06

5720/05

5720/04

5720/03

5720/02

5720/01