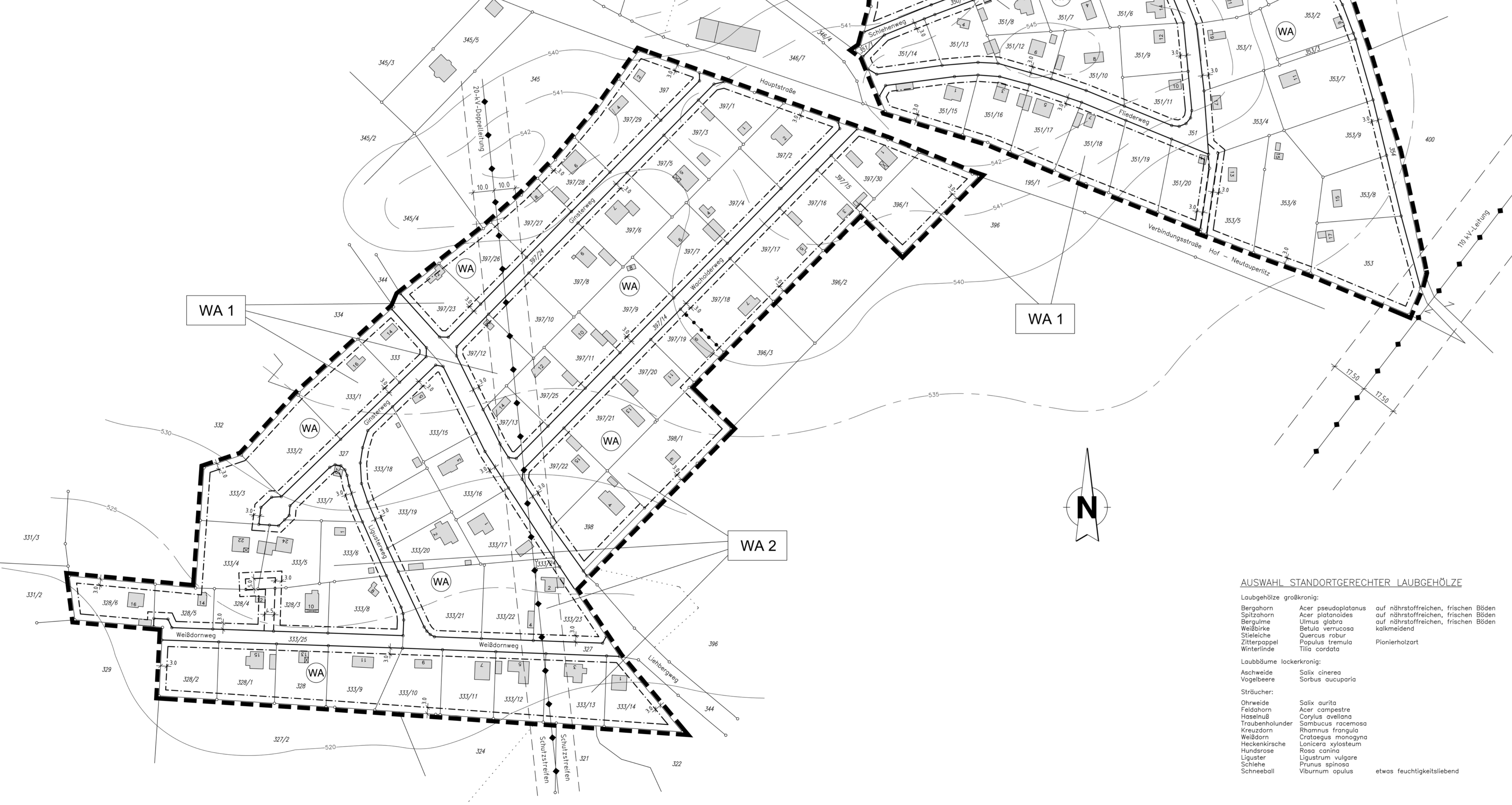


Übersichtslageplan M 1:5000



**AUSWAHL STANDORTGERECHTER LAUBGEHÖLZE**

Laubgehölze grobkronig:	Acer pseudoplatanus	auf nährstoffreichen, frischen Böden
Bergahorn	Acer platanoides	auf nährstoffreichen, frischen Böden
Spitzahorn	Ulmus glabra	auf nährstoffreichen, frischen Böden
Bergulme	Betula verrucosa	alkalisch
Weißbuche	Quercus robur	Pioniernolzart
Stieleiche	Populus tremula	
Zitterpappel	Tilia cordata	
Winterlinde		
Laubbäume lockerkronig:		
Achweide	Salix cinerea	
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	
Sträucher:		
Ohrwelde	Salix aurita	
Feldsporn	Acer campestre	
Hasselnuß	Corylus avellana	
Traubenholunder	Sambucus racemosa	
Kreuzdorn	Rhamnus frangula	
Weißdorn	Crataegus monogyna	
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	
Hundrose	Rosa canina	
Liquister	Ligustrum vulgare	
Schlehe	Prunus spinosa	
Schneeball	Viburnum opulus	etwas feuchtigkeitsliebend

**VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN**

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

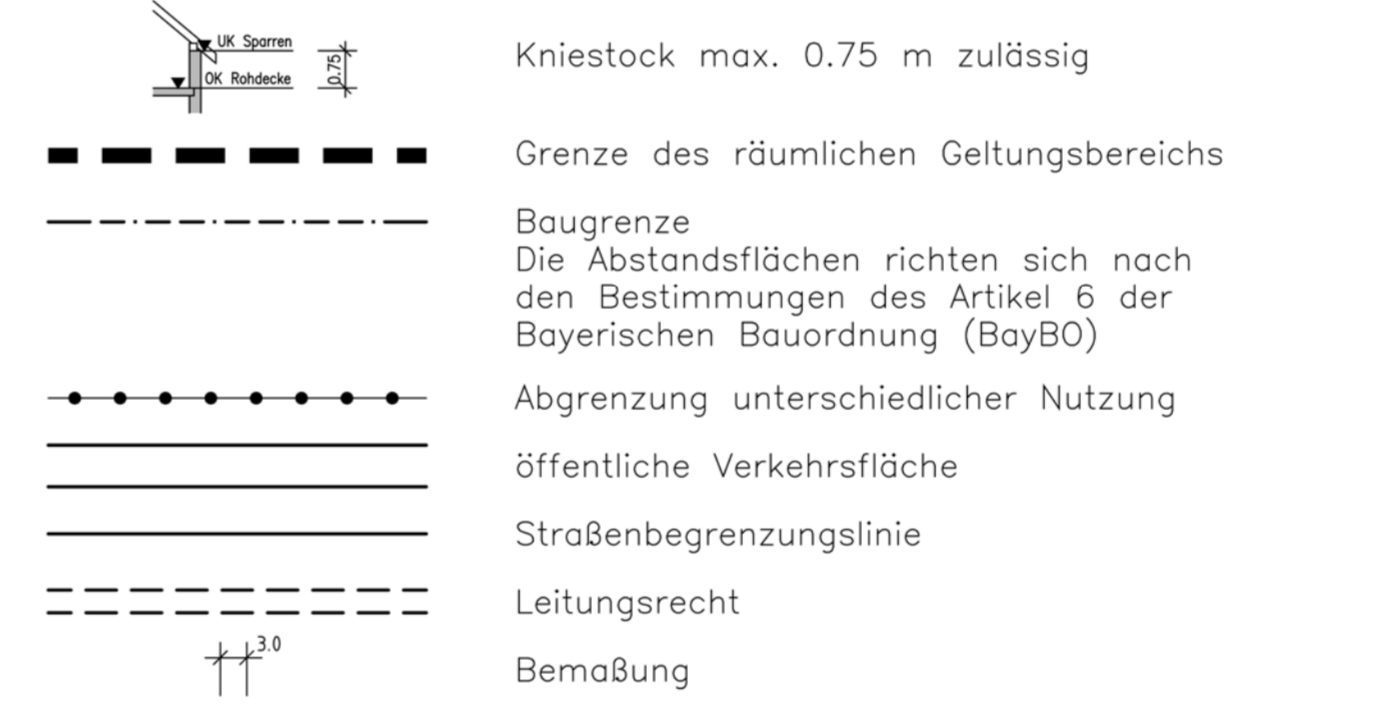
**NUTZUNGSCHARLONE / ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

WA 1		EG + DG		GRZ		GFZ		Bauweise		SD, Kwd		25°-42°		Kniestock (KS)	
Alternative 1	II	0,30	0,50	0,30	0,50	o	o	o	o	o	o	o	o	o	max. 0,75 m
Alternative 2	II	0,30	0,50	0,30	0,50	o	o	o	o	o	o	o	o	o	max. 0,75 m

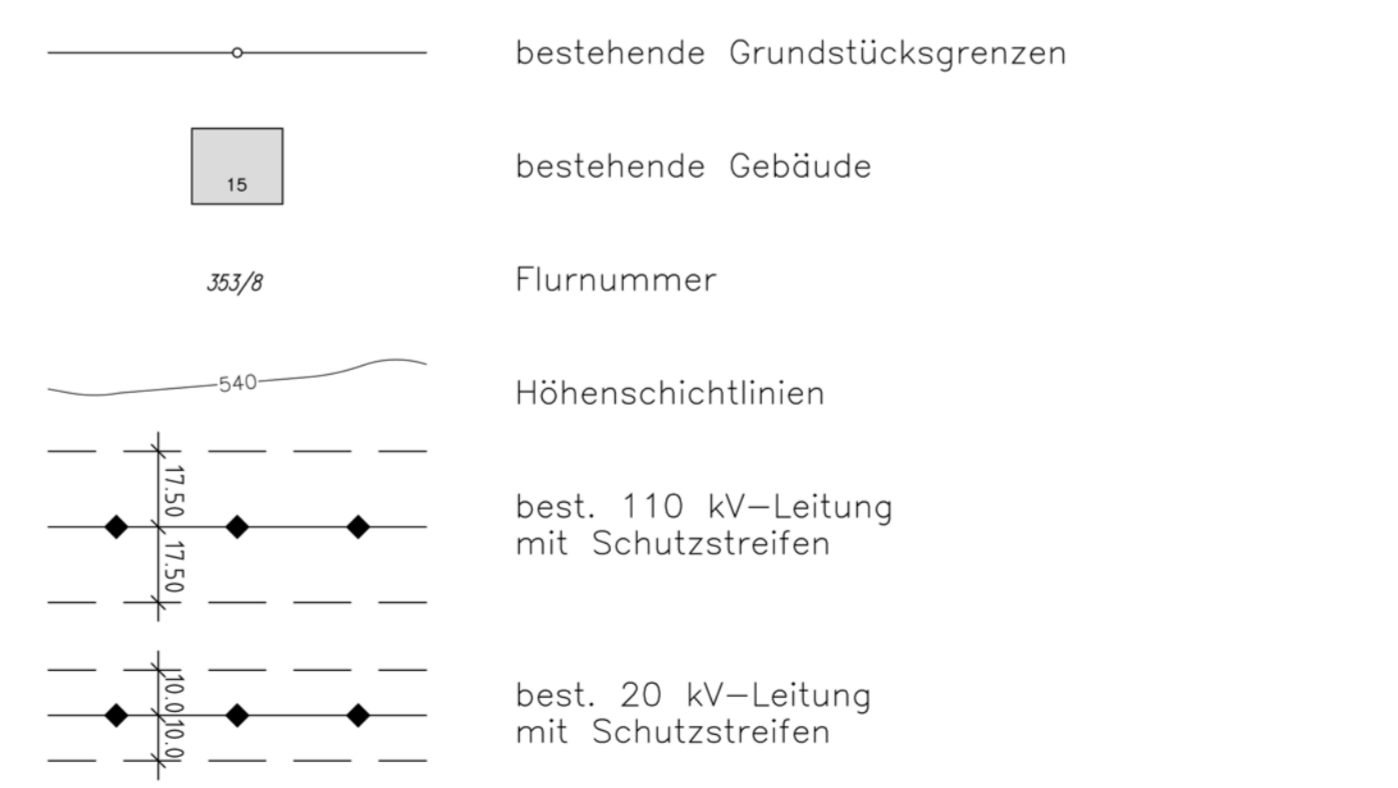
  

WA 2		UG+EG+DG		GRZ		GFZ		Bauweise		SD, Kwd		25°-42°		Kniestock (KS)	
Alternative 1	II	0,30	0,50	0,30	0,50	o	o	o	o	o	o	o	o	o	max. 0,75 m
Alternative 2	II	0,30	0,50	0,30	0,50	o	o	o	o	o	o	o	o	o	max. 0,75 m

WA = Allgemeines Wohngebiet  
 UG = Untergeschoss  
 EG = Erdgeschoss  
 DG = Dachgeschoss  
 max.II = In den Teilgebieten WA 1 (Alternative 1) sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite im Dachgeschoss untergebracht werden muss. In den Teilgebieten WA 2 (Alternative 1) sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite je nach Geländeverhältnissen wahlweise im Untergeschoss oder im Dachgeschoss untergebracht werden kann.  
 II = Höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse  
 GRZ = Grundflächenzahl  
 GFZ = Geschossflächenzahl  
 E = nur Einzelhäuser zulässig  
 o = offene Bauweise  
 SD = Satteldach  
 PD = Pultdach  
 WD = Walmdach  
 Kwd = Krüppelwalmdach  
 25°-42° = zugelassene Dachneigung für die Teilgebiete WA 1 (Alternative 1) und WA 2 (Alternative 1)  
 20°-30° = zugelassene Dachneigung für die Teilgebiete WA 1 (Alternative 2) und WA 2 (Alternative 2)  
 KS = Kniestock max. 0,75 m nur in den Teilgebieten WA 1 (Alternative 1) und WA 2 (Alternative 2)  
 Der Kniestock wird außen gemessen von Oberkante (OK) Rohdecke bis Unterkante (UK) Sparren. In den Teilgebieten WA 1 (Alternative 2) und WA 2 (Alternative 2) ist kein Kniestock zulässig.  
 WH = Wandhöhe  
 In den Teilgebieten WA 1 (Alternative 2) und WA 2 (Alternative 2) wird eine maximale Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt.  
 Die Wandhöhe wird gemessen vom Tiefpunkt des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Dachstuhl.



**HINWEISE**



Die 20 kV-Leitung verläuft im westlichen Teil des Baugebietes. Im Bereich von 10 m links und rechts der Leitung ist die Anpflanzung von Bäumen verboten und Büsche und Äste dürfen sich der Leitung nur bis auf 3 m nähern. Bezüglich der Bepflanzung und der erforderlichen Sicherheitsabstände gelten die VDE-Vorschriften (DIN VDE Dezember 1985).  
 Es sind folgende Abstände zwischen Leiter und Dachern einzuhalten:  
 bei Dächern mit Eindeckungen nach DIN 4102, Teil 7:  
 Dachneigung > 15° : 3,0 m  
 Dachneigung < 15° : 5,0 m  
 bei sonstigen Dächern, unabhängig von der Dachneigung : 12,0 m

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**
  - Es werden Satteldächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer und Pultdächer zugelassen. Einzelne vom Hauptgebäude hervortretende Bauteile (typischerweise Anbau eines Wintergartens) können unter Berücksichtigung lichtdurchlässiger Seitenwände und eines transparenten Daches mit Flachdach oder geneigtem Pultdach (bis max. 10° Dachneigung) ausgeführt werden.
  - Die Dachneigung ist im Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA 1 (Alternative 1) und WA 2 (Alternative 1) zwischen 25° und 42° zu errichten. Kniestocke sind in den Teilgebieten WA 1 (Alternative 1) und WA 2 (Alternative 1) und bis 0,75 m Höhe zulässig. Die Dachneigung ist im Allgemeinen Wohngebiet in den Teilgebieten WA 1 (Alternative 2) und WA 2 (Alternative 2) zwischen 20° und 30° zu errichten. Kniestocke sind in den Teilgebieten WA 1 (Alternative 2) und WA 2 (Alternative 2) nicht zulässig.
  - Dachgauben (Schleppgauben oder stehende Gauben) sind sowohl als Einzelgauben als auch als verbundene Gauben insgesamt bis zu 1/2 der Außenwandlänge zulässig und müssen mindestens 2,0 m von der Außenwand entfernt sein.
  - Die Festsetzungen hinsichtlich von Dachform und -neigung gelten nur für Hauptgebäude. Für Garagen und Nebengebäude sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
  - Für die Dacheindeckung dürfen die Farben Rot, Braun und Schwarz verwendet werden. Zwischenstufen in den Farben sind zulässig. Für Wintergärten, Hauseingangsbübereckungen und verfahrensfreie Gewächshäuser ist die Dacheindeckung mit Glas oder transparentem Kunststoff frei wählbar.
  - Die OK-Rohfußböden darf bergseits max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen.
  - Die Gebäude sind dem Gelände anzupassen. Veränderungen des natürlichen Geländes sind bis zu 1,0 m zulässig. Dem Bauantrag sind Geländeschnitte über das gesamte Grundstück (von Grenze zu Grenze) beizugeben. In den Ansichten ist das vorhandene und künftige Gelände darzustellen.
  - Kellerzugänge bis 4 m Länge und Lichtschächte bis 2 m Tiefe ab Hauswand können ausnahmsweise zugelassen werden.
  - Auf jedem Grundstück sind mind. zwei Pkw-Stellflächen auszuweisen.
  - Garagen, Carports und Nebengebäude müssen von der Verkehrsfläche einen Parallelabstand von mindestens 5 m einhalten. Zu- und Ausfahrten müssen mindestens 10 m Abstand vom Grundstückseck/vom Mittelpunkt der Grundstücksrundung an Kreuzungen und Einmündungen einhalten.
- HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN**  
 Die oberirdische Verlegung von Leitungen für die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen ist aus ortsplannerischen Gründen nicht zulässig.
- BEPFLANZUNG**  
 Auf jedem Grundstück ist mindestens pro 300 qm Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbau zu pflanzen (siehe nebenstehende Pflanzliste). Hierzu zählen auch Obstbaum-Hochstämme. Die bestehende Randbepflanzung zum Außenbereich des Baugebietes ist zu erhalten.
- SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**  
 Bei den Grundstücken mit der Flurnummer 348/1 bis 348/4 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass für ausreichenden Schallschutz wegen des benachbarten Tierheimes gesorgt wird. Die Schlaf- und Ruheräume sind auf der lürrabgewandten Seite unterzubringen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat der Gemeinde Döhlau hat in der Sitzung vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Erlahe 1" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2024 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.  
 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.06.2024 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.  
 Die Gemeinde Döhlau hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 5. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
 Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit wirksam in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan "Erlahe 1" wird seitdem zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Döhlau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge des § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Döhlau, den .....  
 1. Bürgermeister Ullrich

**BEBAUUNGSPLAN**

der Gemeinde Döhlau  
 Ortsteil Erlahe  
 für das Baugebiet  
**"Erlahe 1"**

M=1:1000

PLANUNGSBÜRO FÜR TIERRAU  
**R. SCHNABEL**  
 BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG  
 95176 Konradstreu, Pfarrer - Diebel - Straße 1  
 Tel. 0 92 92 / 963 - 0 Fax 0 92 92 / 963 - 25  
 e-mail: r.schnabel@sch-nabel.de www.rsch-nabel.de

Datum 16.01.2025