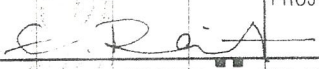


BEBAUUNGSPLAN AM ASGEWAND MARKT OBERELSBACH ORTSTEIL SONDERNAU

DIESER BEBAUUNGSPLAN GILT NUR IN VERBINDUNG MIT DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN !

C	GEMEINDERATSBSCHLUSS VOM 19.10.95 EINGEARBEITET	CHR.S.	19.10.95
B	GEMEINDERATSBSCHLUSS VOM 14.09.95 EINGEARBEITET	CHR.S.	29.09.95
A	GEMEINDERATSBSCHLUSS VOM 13.07.95 EINGEARBEITET	CHR.S.	01.08.95
INDEX	ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN	NAME	DATUM

BAUHERR	MARKT OBERELSBACH LANDKREIS RHON - GRABFELD	MASST.	1 : 1000	
BAUPROJ.	BEBAUUNGSPLAN AM ASGEWAND MARKT OBERELSBACH, ORTSTEIL SONDERNAU	DATUM	15.03.95	
PLANINH.	BEBAUUNGSPLAN - ENTWURF	BLATT	01 E	
GEZEICHN.	CHR.S. 	PROJ.	388/1	
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU				
DIPL. ING. UNIV. A R C H I T E K T E R I C H R E I F HAUPTSTR. 31 D-97618 UNSLEBEN TEL 09773-5011 FAX. 5037				



NORDEN

502

GESTALTUNG DES ÜBERGANGSBEREICHES ZUR FREIEN LANDSCHAFT DURCH GROSSGRÜN MIT PFLANZGEBOT AUF ÖFFENTLICHEM UND PRIVATEM GRUND

EA 2

PROVISORISCHE WENDE-MÖGLICHKEIT FÜR EA 1

ERSCHLIESSUNG DER GEPLANTEN DAUERKLEINGÄRTEN ÜBER DEN VORHANDENEN FLURWEG

GEPLANTE WEGEVERBINDUNG ZWISCHEN WOHNBEZIEH UND

VORHANDENER FLURWEG



MDB

0,6 0,8

SD

WA

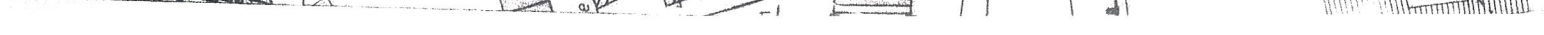
0,4 0,6

SD

DN 38° ± 5°

EA 1

EA 1



PLANZEICHENERKLÄRUNG

0. FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

A	B
C	D
E	F

- A ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- B ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- C GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- D GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ
- E DACHFORM, DACHNEIGUNG
- F BAUWEISE

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA

- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH § 4 DER BAUNVO MIT DEN IN DEN FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GETROFFENEN EINSCHRÄNKUNGEN

MD_B

- 1.2 DORFGEBIET NACH § 5 DER BAUNVO MIT DEN IN DEN FESTSETZUNGEN DURCH TEXT GETROFFENEN EINSCHRÄNKUNGEN

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I
0,4
0,6

- 2.1 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ NACH § 19 DER BAUNVO
- 2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ NACH § 20 DER BAUNVO

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

- 3.1 OFFENE BAUWEISE NACH § 22(1) UND (2) DER BAUNVO

SD_{/WD}

- 3.2 DACHFORM; SATTELDACH/WALMDACH
DACHNEIGUNG: IM WA- GEBIET $38^\circ \pm 5^\circ$
IM MD B- GEBIET ANGEPASST AN DEN BESTAND
DACHFARBE: ROTBRAUN BIS ZIEGELROT



- 3.3 BAUGRENZE



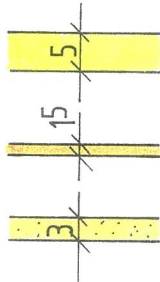
- 3.4 BAUKÖRPERSTELLUNG INNERHALB ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN MIT ZWINGEND VORGEGEBENER HAUPTFIRSTRICHTUNG FÜR HAUPTGEBÄUDE

3.5 NEBEN- UND GARDENGEBÄUDE MIT VORGEGEBENER FIRST



3.5 NEBENGEBÄUDE UND GARAGENGEBÄUDE MIT VORGEGEBENER FIRST-
 RICHTUNG. DACHNEIGUNG WIE HAUPTGEBÄUDE.
 NEBENGEBÄUDE UND GARAGEN SIND AUF DEN IM BEBAUUNGSPLAN
 VORGESEHENEN FLÄCHEN ZU ERRICHTEN. AUSNAHMSWEISE KÖNNEN
 GARAGEN AUCH AN ANDERER STELLE INNERHALB DER BAUGRENZEN
 ERRICHTET WERDEN, WENN DADURCH BELANGE DES VERKEHRS NICHT
 BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. KELLERGARAGEN SIND NUR DANN STATT-
 HAFT, WENN DER ZUFAHRTSWEG KEIN GRÖßERES GEFÄLLE ERHÄLT
 ALS 7%. DIE BAULICHE VERBINDUNG GARAGENGEBÄUDE/HAUPTGEBÄU-
 DE IST ZULÄSSIG. EBENFALLS ZULÄSSIG IST DIE ANORDNUNG DER GA-
 RAGEN INNERHALB DER HAUPTGEBÄUDE. WELLBLECHGARAGEN SIND
 UNZULÄSSIG.

4. VERKEHRSFLÄCHEN

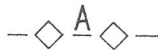


- 4.1 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FAHRVERKEHR MIT MASSANGABE
- 4.2 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE FÜR FUSSGÄNGER MIT MASSANGABE
- 4.3 FUSSWEGE/WANDERWEGE MIT MASSANGABE

5. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

KENNZEICHNUNG DER LEITUNGEN

E	ELEKTRIZITÄT	G	GAS
A	ABWASSER	W	WASSER



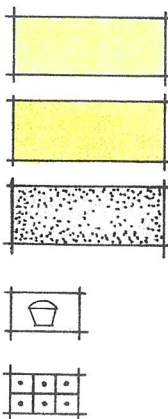
- 5.1 GEPLANTE HAUPTABWASSERLEITUNG, UNTERIRDISCH

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN



- 6.1 TRAFOSTATION MIT ZIEGELGEDECKTEM SATTELDACH
 DACHNEIGUNG: CA. 30°

7. GRÜNFLÄCHEN



- 7.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN, DIE GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN UND ZU
 UNTERHALTEN SIND
- 7.2 PRIVATE ZUFAHRT- UND STELLPLATZFLÄCHEN
- 7.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- 7.4 SPIELPLATZ
- 7.5 DAUERKLEINGÄRTEN

8. PLANUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



8.1 BESTEHENDE BÄUME (LAUBBÄUME), DIE NACH MÖGLICHKEIT ZU ERHALTEN SIND. STANDORT CA. ANGENOMMEN!



8.2 BÄUME MIT PFLANZGEBOT, DIE FÜR DIE GESTALTUNG DES STRASSENRAUMES UND DES ÜBERGANGSBEREICHES ZUR FREIEN LANDSCHAFT VON BEDEUTUNG SIND (STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME, AUCH OBSTBÄUME). STANDORT CA. ANGENOMMEN!



8.3 BÄUME MIT PFLANZEMPFEHLUNG (STANDORTHEIMISCHE LAUBBÄUME, AUCH OBSTBÄUME). STANDORT CA. ANGENOMMEN!



8.4 BESTEHENDE ZU ERHALTENDE HECKEN UND STRÄUCHER MIT PFLANZGEBOT (STANDORTHEIM. LAUBGEHÖLZE). STANDORT CA. ANGENOMMEN!

9. SONSTIGE PLANZEICHEN



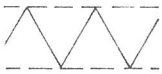
9.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



9.2 ERSCHLIESSUNGSABSCHNITT EA

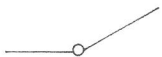


9.3 SICHTDREIECKE, DIE AB 0,8 M HÖHE ÜBER OK FAHRBAHN VON JEDLICHER BEBAUUNG UND BEPFLANZUNG FREIZUHALTEN SIND



9.4 ANBAUFREIE ZONE (GEF. MINDESTABST. ZW. WOHNBEBAUUNG U. NES 16)

HINWEISE



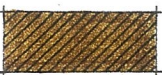
1. VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



2. MÖGLICHE NEUE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

Z.B. 509

3. VORHANDENE FLURNUMMERN



4. BESTEHENDE WOHNGEBÄUDE



5. BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE



6. HÖHENLINIEN



7. BÖSCHUNGEN



8. VORGEGEBENE ZAUNLINIE
ENTLANG DES VORHANDENEN
FLURWEGES (DAUERKLEINGÄRTEN)

**Bebauungsplan Am Asgewand
für den Markt Oberelsbach - Landkreis Rhön-Grabfeld
Ortsteil Sondernau**

I. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung: § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen

Nicht zulässig sind nach § 1 (5)

aus § 4 (3): Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

1.2 Dorfgebiet nach § 5 BauNVO, jedoch mit folgenden Einschränkungen

Nicht zulässig sind nach § 1 (5)

aus § 5 (2): Nr. 7 Anlagen für örtl. Verwaltungen sowie für kirchliche,
kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr. 8 Gartenbaubetriebe
Nr. 9 Tankstellen

aus § 5 (3): Vergügnungsstätten

Zulässig sind neben den hier nicht aufgeführten Ziffern:

"Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe u. die dazugehörigen Wohnungen u. Wohngebäude" (Ziffer 1), jedoch unter der Maßgabe, daß die Errichtung von Großvieh-, Schweinemast- u. Schweinezuchtstellen, sowie Silos untersagt ist. Es dürfen max. 0,5 GV gehalten werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung:

2.1 Höhenfestsetzungen

2.1.1 Traufhöhe max. 3,80 m über höchstem Geländepunkt
Kniestockhöhe max. 1,0 m, Sockelhöhe max. 0,50 m

3.0 Bauweise:

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

4.0 Nebenanlagen:

4.1 Nebenanlagen sind zulässig gem. § 14 (1) u. (2) BauNVO

4.2 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Nebengebäuden sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind zur Reduzierung der versiegelten Flächen offenfugig, nicht versiegelt, herzustellen. (z.B. offenfugiges, wasserdurchlässiges Pflaster oder Schotterflächen) Nicht zugelassen sind Schwarzdeckenflächen und geschlossene Betonflächen. Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze herzustellen. Die Stellplätze sind auch in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen zulässig.

4.3 Garagen- und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Gestaltung, Dachform, Dachneigung und -farbe sind dem Hauptgebäude anzupassen. (sh. auch Festsetzungen durch Planzeichen Ziff. 3.5)

5.0 Gestaltung der Gebäude

5.1 Hauptgebäude im WA-Gebiet

5.1.1 Dacheindeckung: Dachziegel - rotbraun bis ziegelrot

5.1.2 Dachneigung: $38^{\circ} \pm 5^{\circ}$

5.1.3 Außenwandbehandlung: Als Anstriche sind nur gedeckte sogen. Erdfarbtöne zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.

5.1.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht 30% der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitl. Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einzuhalten.
Gaubeneindeckung wie Hauptdach, Mindestabstand vom oberen Gaubenschnitt bis First mind. 0,80 m, vom unteren Gaubenschnitt bis zur Traufe mind. 0,60 m.

5.1.5 Dacheinschnitte: dürfen nicht länger sein als max. 1/4 der Dachlänge

5.1.6 Dacheinschnitte u. Dachgauben: in Kombination sind an ein und demselben Gebäude unzulässig

5.1.7 Zwerchhäuser: müssen sich gegenüber dem Hauptgebäude deutlich unterordnen

- 3 -

- 5.1.8 Balkone u. sonst.
Geländer: Balustraden u. massive mit geschnitzten Reliefs oder freistehenden Figuren versehene Balkongeländer sind unzulässig.
- 5.2 Nebengebäude und
Garagen im WA Gebiet: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung
- 5.3 Hauptgebäude im MD-Gebiet
- 5.3.1 Dacheindeckung: Dachziegel - rotbraun und ziegelrot
- 5.3.2 Dachneigung: angepaßt an den Bestand
- 5.3.3 Außenwandbehandlung: Als Anstriche sind nur gedeckte sogen. Erdfarbtöne zulässig. Grelle Anstriche und Fassadenmalereien sind unzulässig.
- 5.3.4 Dachaufbauten: Dachgauben sind zulässig, soweit sie nicht 30% der Dachlänge bzw. der Dachfläche überschreiten. In jedem Fall ist ein seitl. Abstand zwischen Gaubenaußenwand zum Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m einzuhalten. Gaubeneindeckung wie Hauptdach, Mindestabstand vom oberen Gaubenschnitt bis First mind. 0,80 m, vom unteren Gaubenschnitt bis zur Traufe mind. 0,60 m.
- 5.3.5 Dacheinschnitte: sind unzulässig
- 5.3.6 Zwerchhäuser: müssen sich gegenüber dem Hauptgebäude deutlich unterordnen
- 5.3.7 Balkone u. sonst.
Geländer: Balustraden u. massive mit geschnitzten Reliefs oder freistehenden Figuren versehene Balkongeländer sind unzulässig.
- 5.4 Nebengebäude und
Garagen im MD-Gebiet: wie Hauptgebäude hinsichtlich Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandbehandlung

- 4 -

6.0 Außenanlagen

- 6.1 Einfriedungen sind in Form von senkrechten Holzstaketenzäunen, standortgerechten Hecken und nur in Ausnahmefällen mit Mauern möglich. Jägerzäune o.ä. sind nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur in dem vom öffentl. Straßenraum nicht einsehbaren Bereich zulässig. Sie sind hier entsprechend einzugrünen. Direkt an öffentl. Verkehrsflächen (Fahrverkehr) angrenzende Zaunanlagen sind mind. 0,5 m hinter die Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten. Zwischen den Grundstücken darf eine Zaunhöhe von 1,5 m nicht überschritten werden. Auf Straßenseiten sind max. 1,1 m Höhe zulässig. Freizuhaltende Sichtdreiecke sind zu beachten. Zaunhöhe hier max. 0,8 m über OK Straße.
- 6.2 Stützmauern Notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton, in Natursteinmauerwerk oder mit Kantholzpalisaden auszuführen. Stützmauern ab 1,5 m sind baugenehmigungspflichtig, soweit sie nicht Gegenstand eines Freistellungsverfahrens im Sinne des Art. 70 BayBO sind. Niedrigere Stützmauern sind in den Eingabeplänen darzustellen.
- 6.3 Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sie von der Straße aus nicht eingesehen werden können.
- 6.4 Geländegestaltung: Der natürliche Geländeverlauf soll erhalten bleiben. Auffällig steile Böschungen und Abgrabungen sind daher unzulässig. Geländeübergänge sind sanft anzuziehen. Ebenfalls unzulässig sind steile und hohe Aufdämmungen über gewachsenem Niveau.
- 6.5 Gärtnerische Gestaltung: Die nicht bebauten Flächen sind - außer Zufahrten und Hofflächen - gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
- 6.6 Werbeanlagen, insbesondere Leuchtreklame und die Anbringung von Automaten sind nur zulässig am Ort der Leistung. Der Gesamteindruck des Gebäudes im Straßenbild darf dadurch jedoch nicht ungünstig beeinflusst werden. Die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen richtet sich nach der BayBO.
- ## 7.0 Grünflächen:
- 7.1 Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu sichern. Bei Beseitigung ist entspr. Ersatz zu schaffen.
- 7.2 Der Übergangsbereich zur freien Landschaft am östlichen Geltungsbereichsrand ist durch Großgrün zu gestalten.
- 7.3 In Form von Dauerkleingärten ist das Gebiet zum Flurweg hin einzugrünen. Zum Aufenthalt geeignete Gartenhäuser sind hier nicht zulässig, dagegen aber echte Gerätehäuser mit max. 10 qm Grundfläche (1-geschossig, nicht unterkellert, ohne Aborte und Feuerungsanlagen in Holzbauweise oder massiv u. verputzt mit gedecktem Farbanstrich, Satteldach und Ziegeleindeckung) zulässig. Die Einzäunung der Gärten soll entlang des Flurweges 2 m in die Grundstücke zurückversetzt werden. Die davorliegende Fläche ist gruppenweise mit Laubgehölzen (bevorzugt Obstgehölze) zu bepflanzen.

- 5 -

- 7.4 Die im Bebauungsplan angegebenen straßenraum- bzw. hofraumbildenden Bäume mit Pflanzgebot sind zwingend in Form von standortheimischen großkronigen Laubgehölzarten (auch großkronige, hochstämmige Obstbäume) zu pflanzen. Obstbäume dürfen nur in Hochstammqualität (Stammlänge mind. 1,6 m) verwendet werden.
- 7.5 Die Grundstücke sind spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Gebäude zu bepflanzen. Pflanzung von fremdländischen bzw. nicht standortheimischen Nadelgehölzen ist dabei grundsätzlich ausgeschlossen.
- 7.6 Die Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung vorzunehmen.
- 8.0 Abstandsflächen:
- 8.1 Für die Abstandsflächen gelten die Art. 6 und 7 der BayBO.
- 8.2 Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein.
- 9.0 Anschlüsse:
- 9.1 Die Hausanschlüsse sind nach DIN an die öffentlichen Leitungen anzuschließen (Einbau von Rückschlagklappen gegen mögliches Kanalrückstauwasser).
- 9.2 Fremdwassereinleitung (z.B. Hausdrainage) in den Abwasserkanal ist nicht gestattet. Es wird empfohlen, abfließendes Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln (z.B. für Gartenbewässerung).
- 10.0 Verkehrsflächen:
- 10.1 Zufahrtswege müssen für Fahrzeuge mit 10 m Länge, 2,5 m Breite, 10 t Achslast ausgelegt werden.
- 10.2 Stichstraßen oder -wege mit mehr als 50 m Länge müssen an ihrem Ende einen Wendepunkt mit Wendekreisdurchmesser von 18,5 m bzw. gleichwertige Wendemöglichkeit haben.
- 11.0 Sonstiges:
- 11.1 Niederschlagswasser von Straßen und Wegen sollte unter Verzicht auf Entwässerungsgräben breitflächig über Fahrbahnränder abfließen können (sh. dazu Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt).
- 11.2 Evtl. auftretende Funde von Bodenaltertümern sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg (Bodendenkmale), zu melden.
- 11.3 Durch Straßenbaumaßnahmen eventuell notwendige Böschungen oder Stützmauern sind den Plänen des zu beauftragenden Tiefbauingenieurs zu entnehmen.
- 11.4 Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden. Sollte der Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Telekom erforderlich.

- 6 -

II. Begründung zum Bebauungsplan Am Asgewand
des Marktes Oberelsbach - Landkreis Rhön-Grabfeld
Ortsteil Sondernau

1. Allgemeines

1995 beschloß der Marktgemeinderat Oberelsbach die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein WA-Gebiet in Sondernau, der in zwei Erschließungsetappen realisiert werden soll. Aufgrund eines Vorschlages des LRA Rhön-Grabfeld wurde der Übergangsbereich zwischen Ortsrand und geplantem WA-Gebiet mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Er wurde als MD B-Gebiet ausgewiesen.

Der Planungsbereich ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Hinweise zur optimalen Flächennutzung, die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Bestandsaufnahme gaben, wurden berücksichtigt. So endet das geplante Randgrün am südlichen Geltungsbereichsrand am vorhandenen Flurweg. Auf einen weiteren Grünstreifen am östlichen Geltungsbereichsrand wurde dafür verzichtet.

Der Übergangsbereich zur freien Landschaft soll hier durch Großgrün mit Pflanzgebot (auch großkronige Obstbäume) auf öffentlichem und privatem Grund gestaltet werden.

Die Änderungen sind in den Flächennutzungsplan einzuarbeiten. Der Flächennutzungsplan muß zeitgleich fortgeschrieben werden.

Das geplante WA-Gebiet grenzt im Nordwesten an die Bürgerhausstraße, im Osten an das landwirtschaftlich genutzte Grundstück Fl.-Nr. 502, im Süden an den vorhandenen Flurweg und im Westen an die vorhandene Kreisstraße NES 16.

Das geplante MD B-Gebiet grenzt im Nordwesten an den als MD-Gebiet ausgewiesenen Ortsrand mit der Kirche und dem Friedhof, im Osten an das Grundstück Fl.-Nr. 6, im Süden an die Bürgerhausstraße und im Westen an die vorhandene Kreisstraße NES 16.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511 und 512, 48, 31/1, 21, 20/2 (ganz) und 18, 26, 28, 513/1 (teilweise)

2. Leitgedanken des Entwurfes

- Beachtung ortstypischer Strukturen
- Lockere Einordnung der Bebauung mit Bezug zur Straßenführung
- Wechsel von Trauf- und Giebelstellung trotz konsequenter Vorgabe der Hauptfirstrichtung
- Ausbau der vorhandenen Bürgerhausstraße für die Erschließung des 1.BA
- Planung eines zusätzl. Straßenringes (Straße A-1.BA, Straße B-2.BA)
- Planung einer "Grüninsel" als Spielplatz und als Angebot zur Kommunikation für Anlieger
- Nutzung des vorhandenen Flurweges zur Erschließung von Dauerkleingärten am südlichen Geltungsbereichsrand
- Fortsetzung des Grüngürtels durch Großgrün auf öffentlichem und privatem Grund (als straßenbegleitendes Grün bzw. Randgrün am Übergangsbereich zur freien Landschaft.)

3. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	43.750 qm
- dar. WA-Gebiet	ca.	32.250 qm
- dar. MD B- Gebiet	ca.	9.800 qm
- dar. öffentl.Verkehrsfl..	ca.	3.750 qm
- dar. öffentl.Grünfl.mit mit Wegen	ca.	3.200 qm
- dar. Dauerkleingärten	ca.	6.000 qm

- 7 -

4. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne von § 45 und § 80 BauGB sollten, sofern eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung von einem freien Grundstücksmarkt gefährdet erscheint, zur kurzfristigen Verwirklichung des Bebauungsplanes von der Gemeinde eventuell in Erwägung gezogen und veranlaßt werden.