

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Nutzungen nach § 6(2)6 - 8 sowie Ausnahmen gemäß § 6(3) BauNVO sind unzulässig.
2. Es sind grundsätzlich gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Ansatz zu bringen. Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig.
4. Kellergaragen sind gem. § 12(4) BauNVO zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
5. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
6. Folgende Ausnahmen sind gem. § 16(6) BauNVO zulässig:
 - Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2(4)1 LBauO sind im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Eintragung der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Dächer
 - 2.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von max. 25° bis 40° Dachneigung zulässig.
 - 2.2 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
3. Festsetzung der Firsthöhe:
 - max. 8,50 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe:
 - max. 4,50 m ab OKFF EG.Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Firstlänge betragen.
6. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
7. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
8. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m² versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Überschüssiges Niederschlagswasser wird von den Privatgrundstücken an die Kompensationsfläche K 1 abgegeben, die auch zur Versickerung der Straßenentwässerung dient.
3. Auf Kompensationsfläche K 1 werden zur Wasserversickerung flache, begrünte Erdmulden angelegt. Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten oder Wildobst in einem Abstand von max. 10 x 10 m zu bepflanzen. Düngemittel und Pestizide dürfen nicht angewendet werden.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2. Pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder Obstbaum auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Erhalt vorhandener Bäume sowie die eingetragenen Pflanzgebote werden angerechnet.
3. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m zu pflanzen. Auf der dargestellten „Fläche für die Pflanzung von Gehölzen“ sind mit einem Abstand von max. 10 m großkronige einheimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung:

- Stieleiche (Quercus robur)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Speierling (Sorbus domestica)
- hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten, z.B. Mostbirnen

Bäume 2. Ordnung:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher:

- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Wildrosen (Rosa canina u.a.)
- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.
6. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind mit der Bezugfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von 2 Jahren durchzuführen. Versickerungsmulden und Pflanzungen außerhalb der Privatgrundstücke sind von der Gemeinde durchzuführen. Die Versickerungsmulden sind zeitgleich mit dem Bau der Erschließungsstraße anzulegen. Pflanzungen sind in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach Bau der Erschließungsstraße durchzuführen.

E) Festsetzungen nach § 8 u. § 8a BNatSchG

1. Fläche K 1 ist gemäß § 8a(4) BNatSchG allen neu bebaubaren Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 28% auf die Verkehrsflächen und zu 72% auf die Baugrundstücke.

Hinweise

1. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung etc. zu verwenden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.