

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden HandwerksbetriebeNutzungen nach § 4(2)2 BauNVO sind ausschließlich im Bereich Ziffer 3 zulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind gem. § 19(4), Satz 3 BauNVO im Bereich Ziff. 1 unzulässig.
- 2.2 Die Errichtung von Tiefgaragen, Halbtiefgaragen oder Parkdecks (max. 1 Geschoß) ist im Bereich Ziff. 3 auch ohne Darstellung von Baugrenzen zulässig. Die zulässige Geschoßflächenzahl darf hierbei gem. § 21a Abs. 5 BauNVO um bis zu 0,2 überschritten werden.
- 2.3 Im Bereich Ziff. 1 und 2 sind gem. § 9(1)6 BauGB max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Im Bereich Ziffer 3 max. 6 Wohneinheiten.
Die Mindestgrundstücksgröße bei freistehenden Einfamilienhäusern beträgt 400 m²; bei Doppelhäusern 300 m².
- 2.4 Die Gebäudestellung ist tlw. durch Darstellung einer Hauptfistrichtung festgesetzt. Die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu mit einer maximalen Abweichung von +/- 25° auszurichten.
- 2.5 Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
Für sichtbare Wandhöhen wird, mit Ausnahme von Gielbeflächen, eine Maximalhöhe von 7,00 m, gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut festgesetzt (vergleiche Schemaschnitte).
- 2.5.1 Soweit nicht anders festgesetzt, darf die Sockelhöhe talseits max. 0,50 m und bergseits max. 2,80 m betragen. Meßpunkt ist die geometrische Mitte des Hauptbaukörpers über OK Straße. Im übrigen gelten die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN mit einer max. Abweichung von ± 0,5 m als Festsetzung.
3. Kellergaragen sind gem. § 9(1)4 BauGB zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 15% nicht übersteigen.
4. Die zur Herstellung der Straßen erforderlichen Baumaßnahmen einschließlich sich ergebender Geländeeinschnitte und Geländeauftrag sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken vom Eigentümer zu dulden. (vergl. nachrichtliche Übernahme der Darstellung der Böschungen aus dem Straßenprojekt für Einschnitte größer gleich 1,0 m)
Der Zustand der Böschungen kann unter Beachtung der Festsetzung B)3 verändert werden.
- 4.1 Darüber hinaus ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beiderseits ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen. Weiterhin ist das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf den Grundstücken zu dulden. Auf die Duldungspflicht gem. § 126 BauGB hingewiesen.
- 4.2 Die im Bereich der Wendeanlage dargestellte Freihaltezone ist von jeglicher Art von Einfriedung freizuhalten.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Sattel-, Walm- und Krüppelwalm sowie Zeldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig. Weiterhin zulässig sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie Kombinationen mit Flachdächern.
- 1.1 Ab einer talseitig sichtbaren Wandhöhe von mehr als 6,00 m – gemessen von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut – sind Dachaufbauten (Dachgauben) Quergiebel oder Zwerchhäuser nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 50% der Trauflänge je Gebäudeseite betragen. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,50 m.
Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Breite der zugehörigen Fassade nicht überschreiten und müssen mind. 1,50 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
2. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in grauem Farbton (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig.
Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. §36(1) BauGB) für begrünte Dächer und Solaranlagen zulässig.
3. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstambauweise sind unzulässig.
4. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind gem. § 88(6) LBauO bis zu einer Höhe von 1,50 m in Form bepflanzter Böschungen, begrünte Mauern oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen und Anschüttungen sind in wechselnden Neigungen von 1:3 bis 1:2 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
5. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Mind. 50% der erforderlichen Stellplätze sind in Garagen anzuordnen. Garagen und Carport dürfen, mit Ausnahme der mit Ziff. 3 gekennzeichneten Bereiche, nur innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche, zzgl.
- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 200 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung. Zeichnerisch dargestellte Erhaltungsgebote werden angerechnet. Durch Planzeichen festgesetzte Pflanzgebote sind anzurechnen. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.
3. In den dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnaher Baum- und Strauchgürtel anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzenliste siehe Anhang)
Dabei ist im Grünstreifen am südlichen Gebietsrand ein naturnahes, begrüntes Grabensystem mit offener Gewässersohle zur Ableitung des Außengebietswassers in die übrigen Flächen der Wasserwirtschaft anzulegen. Pflegemaßnahmen und Rückschnitte der Gehölze zum Erhalt der Verkehrssicherheit sind zulässig.
4. Die dargestellten Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft sind als naturnahe Grünflächen mit Baumbestand anzulegen. Die Herstellung von Erdbauwerken zur Wasserrückhaltung gem. wasserwirtschaftlichem Fachbeitrag ist zulässig. Die Außenböschungen der Erdbauwerke sind mit Baum- und Strauchhecken geschlossen abzapflanzen. Innere Grünflächen sind mit min. 1 Baum pro angefangene 500 m² Grünfläche zu bepflanzen.
5. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Rückhaltung zugeführt. Niederschlagswasser ist in die bereitgestellten Anlagen abzugeben. Die Ableitung in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.
6. Bis zur Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden sind diese mind. einmal jährlich zwischen dem 01. Juni und dem 01. August zu mähen. Nutz- und Zierpflanzen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, dürfen hierbei erhalten werden.

D) Zuordnung und Umsetzung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB

1. Herstellung und Fertigstellungspflege der außerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Basis des zulässigen Versiegelungsanteils den Erschließungsanlagen zugeordnet. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses entfallen 30% auf die Erschließungsanlagen und 70% auf die neu bebaubaren Grundstücke.
Herstellung und Fertigstellungspflege der innerhalb des Bebauungsplanes liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind den privaten Grundstücken zugeordnet.
2. Textlich und zeichnerisch festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.
3. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsruhe nach dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße durchzuführen.

Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich. Bei der talseitigen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen werden – sofern im Kellergeschoss Schmutzwasser anfällt – zur Kellerentwässerung Schmutzwasserhebeanlagen empfohlen.
5. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben: Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.
7. Wegen der Bewirtschaftung der südlich angrenzenden Weinberge kann es, insbesondere zu Erntezeiten, durch den zu erwartenden landwirtschaftlichen Verkehr sowie durch Schädlingsbekämpfung in den Weinbergen zur Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung kommen.
8. Ein Teil der naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des förmlichen Geltungsbereiches umgesetzt und wird im Umweltbericht erläutert

Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (i. Sorten)
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn (i. Sorten)
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Süßkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Fraxinus excelsio	- Esche
Prunus, Pyrus, Malus	- Obsthochstämme

Mindestpflanzqualität : 2x verpflanzte Hochstämme StU 10/12cm,
bei Obst auch StU 6/8cm

Obstbäume:

regionaltypische Sorten z. B.:

(ausschließlich als Hochstämme) Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bohnapfel, Hauszwetsche, Roter Trierer, Nancy Mirabelle, Schattenmorelle, Walnuß, u.a.

Sträucher:

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa glauca	Hechtrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Salweide
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Wasserschneeball