

## **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 gem. § 1(2) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
- 1.1 Es sind gem. § 1(4), (5) und (6) BauNVO ausschließlich Nutzungen nach § 6(2) 1, 2, 3 und 5 BauNVO zulässig
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. Gem. § 9(1)6 BauGB sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind unzulässig (gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO). Die GRZ ist ohne Hinzurechnung als privater Grünfläche ausgewiesener Bereiche zu ermitteln. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
4. Die Stellung der Gebäude ist durch Eintragung der Hauptfirstrichtung festgesetzt, die Gebäude sind gem. § 9(1)2 BauGB hierzu parallel auszurichten.
5. Festsetzung der Firsthöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO:  
max. 8,50 m ab OKFF EG.
6. Festsetzung der Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO:  
max. 4,00 m ab OKFF EG.  
Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
7. Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Garagen können, mit Ausnahme auf den als private Grünfläche ausgewiesenen Bereichen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen. (§ 9(1)4 BauGB)
8. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN werden gem. § 18(1) BauNVO i.V.m § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
9. Das in der Nutzungsschablone festgesetzte zweite Vollgeschoß ist im UG anzuordnen.
10. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist beidseitig ein Streifen von jeweils 0,30 m zur Herstellung von Rückenstützen bereit zu stellen, der im Eigentum der jeweiligen Grundstückseigner verbleibt.

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

1. Dächer
- 1.1 Es sind gem. § 5(2) LBauO, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 25° - 40° zulässig.  
Dachüberstand des Ortanges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
2. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO als Einzelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Bei Errichtung von zwei Vollgeschossen sind Dachaufbauten (Dachgauben) nur auf der talabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
3. 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.
4. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
5. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

**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. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Die mit K1 und K2 gekennzeichneten Flächen sind mit Obstbäumen lokaler Sorten oder Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer ohne Düngemittel und Biozide zu unterhalten. Die Anlage flacher begrünter Erdmulden für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist zulässig. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens gelten folgende Einschränkungen:
  - Um den Mast ist ein Radius von 15 m von Pflanzungen auszunehmen.
  - Die gepflanzten Gehölze dürfen eine Endwuchshöhe von 3 m nicht überschreiten oder es ist durch Unterhaltung gewährleistet, daß eine die Leitung gefährdende Höhe nicht erreicht wird.
3. Die in der Planurkunde gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 vor Beschädigungen zu schützen.
4. Pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Plan eingetragene Pflanzgebote und der Erhalt vorhandener Bäume werden hierbei angerechnet.
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

**Bäume:**

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Walnuss (*Juglans regia*), halb- und hochstämmige Obstbäume u.a.

**Sträucher:**

Hasel (*Corylus avellana*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) u.a.

6. Eine Einfriedung der Grundstücke mit Hecken aus Nadelgehölzen ist nicht zulässig; für Gehölzpflanzungen an den Grundstücksgrenzen sind Laubgehölze zu verwenden.

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

1. Die Herstellung landespflegerischer Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und den Ausgleichsflächen ist gemäß § 9(1a) Satz 2 auf der Grundlage der zu erwartenden Bodenversiegelung zu 80 % allen neu bebaubaren Grundstücken und zu 20 % den Erschließungsstraßen zugeordnet.
2. Die zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers erforderlichen Anlagen sind von der Gemeinde mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraßen funktionsfähig herzustellen. Pflanzungen auf öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen sind spätestens bis ein Jahr nach dem Endausbau der Erschließungsstraße von der Gemeinde durchzuführen.
3. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.

**E) Sonstige Festsetzungen**

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte (mit Ausnahme derjenigen für die Telekom) umfassen folgende Befugnisse:
    - Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie zur erstmaligen Herstellung von offenen Gräben und Mulden zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers.
  2. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist zu bewirtschaften. Es ist je Grundstück eine Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 7.500 Liter anzulegen und mittels Überlauf getrennt vom Schmutzwasser in die bereitgestellten öffentlichen Anlagen einzuleiten. Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
-

## Hinweise

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen (§ 202 BauGB).
2. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß gegen Feuchteschäden durch Hangdruckwasser zu schützen oder das anfallende Sickerwasser in einem Schacht zu sammeln und von dort aus in eine Brauchwasserzisterne zu pumpen (siehe auch E1).
4. Die talseitigen Grundstücke müssen die Schmutzwässer von Sanitäreinrichtungen im UG in den öffentlichen Kanal pumpen. Nähere Auskünfte erfolgen über die VG-Werke.
5. Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden sind unter der Voraussetzung zulässig, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdend ist oder der Wassergefährdungsklasse 1 entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird. Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
6. Bei Errichtung von Nebenanlagen innerhalb des Leitungsschutzstreifens der 110 KV-Freileitung müssen die in der DIN VDE 0210 geforderten Sicherheitsabstände eingehalten werden.
7. Der Teilbereich des Bebauungsplan „Bekond I“, der durch den Bebauungsplan „Raiffeisenstr. / Tannenweg“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.