

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

- Gemäß § 1(5) BauNVO werden für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nachfolgende Nutzungsarten festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
- 1.1 Generell zulässig sind gem. § 1(5) BauNVO Nutzungen nach § 5(2)1, 3 und 7 BauNVO („Dorfgebiet“ (MD))
 - Wirtschaftsstellen land- u. forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - sonstige Wohngebäude
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN werden gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
- Die Stellung der Gebäude ist gem. § 9(1)2 BauGB durch Angabe der Hauptfistrichtung festgesetzt.

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

- Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper aussch. geneigte Dächer ohne Abwalmung mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dachüberstand des Ortanges max. 25 cm, der Traufe max. 50 cm.
Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann gem. § 31(1) BauGB ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden.
- Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) und 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO:
 - Festsetzung der Firsthöhe: max. 9,50 m
 - Festsetzung der Traufhöhe: max. 6,25 m / min. 3,75 m.Die Firsthöhe und Traufhöhe werden jeweils gemessen von OKFF EG.
Die Traufhöhe wird jeweils gemessen bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 2,5 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
- Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen ohne Musterstrukturen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidungen. Fachwerkhäuser sind ebenfalls erlaubt. Holzhäuser in Vollstambbauweise sind unzulässig.
- Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
- Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer 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 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
- Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

C) Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)15 u. 20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

- 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.
Bei Anlage von Stellplätzen ist für jeweils drei Stellplätze ein Laubbaum gemäß Liste zu pflanzen.
- Für jeweils angefangene 200 m² versiegelte oder überbaute Fläche ist ein hochstämmiger Baum oder Obstbaum gem. beiliegender Liste zu pflanzen.
- Die durch Planzeichen als zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Sträucher sind einschließlich eines Krautsaums dauerhaft zu erhalten, bei natürlichem Abgang artgerecht zu ersetzen und nur extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
- Auf den Kompensationsflächen K1 und K2 ist aus dem vorhandenen jungen Obstbaumbestand eine Streuobstwiese zu entwickeln:
Ergänzung des Baumbestandes mit regionaltypischen Obstbäumen als Hochstämme bis zu einer Pflanzdichte von ca. 1 Baum/200 m²; dabei sind die Leitungsschutzstreifen freizuhalten.
Wiese max. 2 mal pro Jahr mähen, jedoch nicht vor dem 01.11. und 15.06. des Folgejahres, keine Düngung.
Als Pflanzenbehandlungsmittel sind nur Wundverschlussmittel zugelassen.
In der Fläche K1 ist die Anlage einer begrünten Versickerungsmulde zur Ableitung des Niederschlagswassers zulässig.
Auf der Kompensationsfläche K3 ist eine Baum- und Strauchpflanzung gem. Darstellung durch Planzeichen zu entwickeln. Die Ränder der Bepflanzung sind unregelmäßig mit Einbuchtungen zu gestalten. Auf nicht bepflanzten Teilflächen unter Bäumen und am Gehölzrand ist ein Kraut- und Grassaum durch Initialansaat mit Landschaftsrasen (max. 10g/m²) zu entwickeln.
- Für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Textfestsetzungen bzw. Darstellung durch Planzeichen:
Es ist ausschließlich die Verwendung von Wildgehölzen, heimischer, standortgerechter Laubarten gemäß nachstehender Liste zulässig.
Gehölzliste:
Bäume :

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume:
regionaltypische Sorten z. B.:
(ausschließlich als Hochstämme)
Winterrambour, Pleiner Mostbirne, Boskoop, Nögelsches Birne, Bohnapfel, Hauszwetsche, Roter Trierer, Nancy Mirabelle, Schattenmorelle, Walnuß, u.a.
Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Rosa glauca	Hechtrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Rosa rubiginosa	Weinrose
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Ligustrum vulgare	Rainweide

Pflanzqualitäten: (Mindestgrößen)
Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 12- 14
Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10
Heister: 2xv, 200 - 250
Sträucher: 2xv, 100 - 150

D) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen gem. § 8a(1) BNatSchG i.V.m. § 1a(3) und §§ 135a - c BauGB

- Die festgesetzten Bepflanzungen auf öffentlichen Grundstücken sind spätestens ein Jahr nach Herstellung der Erschließung herzustellen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen, soweit dies Maßnahmen zur Verkehrssicherheit erfordern.
Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind mit der Bezugsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit, spätestens innerhalb von zwei Jahren, herzustellen. Die Pflanzungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit Bauantrag nachzuweisen.
- Die ausgewiesenen Flächen K 2 u. K 3 werden gemeinschaftlich den bebaubaren Grundstücken zugeordnet.
- Die ausgewiesene Fläche K 1, wird den Erschließungsmaßnahmen zugeordnet.

Hinweise

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden. Es wird auf das Bodengutachten vom Dez. 2000 verwiesen, hier wird empfohlen:
 - vor Baubeginn an jeder Ecke und im Zentrum schwere Rammsondierungen durchzuführen.
 - vollständige Unterkellerung der Hauptgebäude.
 - einheitlich, mächtiges Planum, um ein unterschiedliches Setzungsverhalten auszuschließen.Hierbei ist entsprechend der LAGA-Regeln zu beurteilen, ob der Baugrubenaushub einer Verwertung zugeführt werden kann oder einer Entsorgung zugeführt werden muß.
- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
- Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
- Alle Bauteile mit Erdanschluß sind gegen drückendes Wasser zu sichern.
- Tiefere Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden erfassen quartärzeitliche Kiese und Tonschiefer des Unterdevon.
Damit durch die Bohrung keine hydraulischen und hydrochemischen Veränderungen in den Grundwasserleitern erfolgen, sind spezielle Auflagen einzuhalten, die im Rahmen der Einzelfallprüfung festgelegt werden.