

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem § 4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt
- 2 Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO sind gem § 1(4) und (6) BauNVO nur in den mit Ziffer 4 und 5 bezeichneten Bereichen zulässig, ansonsten ausgeschlossen
- 3 Ausnahmen gem § 4(3)2, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig
- 4 Mit Ausnahme der mit Ziffern 1 und 5 bezeichneten Bereiche sind gem § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig
- 5 Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl gem § 19(4)2 BauNVO sind nur in den mit Ziffer 1, 1.1 und 5 bezeichneten Bereichen zulässig
- 6 Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen
- 7 Bei den mit Ziff. 1 und 1.1 bezeichneten Bereichen ist das zweite Vollgeschoß im UG anzuordnen
- 8 Garagen
Sofern im Plan Garagenstandorte mit ihren Zufahrten gekennzeichnet sind, sind diese verbindlich
- 9 Die in der Planzeichnung dargestellte EG-Fußbodenhöhe über NN wird als max. zulässige Obergrenze festgesetzt
- 10 Folgende Ausnahmen sind gem § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig
Nutzungen gem § 4(3)1 BauNVO sind ausschl. in dem mit Ziff. 5 bezeichneten Bereich zulässig
Zusätzliche Vollgeschoße gem § 2(4)1 LBauO sind in den mit Ziff. 2 und 3 bezeichneten Bereichen 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 schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt
- 2 Dächer
- 2.1 In den mit Ziff. 1, 1.1, 2, 3 und 4 bezeichneten Bereichen sind geneigte Dächer von 28° - 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB)
Für den Bereich Ziff. 5 wird begrüntes Flachdach festgesetzt. Im Wege der Ausnahme kann das festgesetzte Flachdach gem § 31(1) BauGB durch ein geneigtes Dach mit einer max. Traufhöhe von 214,50 m über NN und einer max. Firsthöhe von 219,00 m über NN ersetzt werden
- 2.2 Garagen sind grundsätzlich mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen
- 2.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sowie deren zugehörigen Garagen wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt. Abweichungen hiervon sind im Wege der Ausnahme zulässig, sofern eine einheitliche Ausführung mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden erfolgt
- 3 Für die Dacheindeckung sind ausschl. Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in den Farbtonen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Bereiche Ziff. 5 und Garagen, jeweils bei Ausführung mit Flachdach sowie das als Ausnahme zulässige Gras- und Energiedach
- 4 Festsetzung der Firsthöhe
Bereich Ziffer 1, 1.1 max. 10,20 m ab OKFF UG
Bereich Ziffer 2, 3 und 4 max. 7,20 m ab OKFF EG
- 5 Festsetzung der Traufhöhe
Bereich Ziffer 1, 1.1 max. 6,00 m ab OKFF UG
Bereich Ziffer 2, 3 und 4 max. 3,75 m ab OKFF EG
Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
Bereich Ziffer 5 OK Flachdach max. 219,00 m über NN
- 6 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig
Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden
- 7 Fuß-, Sockel- und Sichtschuttmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung zu integrieren sind
- 8 Abgrabungen gem § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig
- 9 Stützmauern und Böschungen
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 2,00 m zulässig
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig

C) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1), 10, 15, 20, 25 BauGB

- 1 Im Umgriff der zur Erhaltung festgesetzten Bäume ist mind. je 20 m² unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten
- 2 Je Baugrundstück ist ergänzend zu den Festsetzungen durch Planzeichen anzupflanzen:
a) 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, zusätzlich
b) 1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / Überbauung
Die Bäume sind den befestigten / überbauten Flächen zuzuordnen - es gilt Auswahlliste A. Bäume gemäß C4 sind anrechenbar
- 3 Unterbaute Flächen bebauter Grundstücke sollen begrünt werden, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung benötigt werden
Von Ziffer 2b der Mindesteingrünung kann auf den mit Ziffer 1 gekennzeichneten Grundstücken abgewichen werden, sofern erdüberdeckte Garagen realisiert werden
- 4 Für die straßen- und wegebegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Liste A auszuwählen. Die Bäume sind bis max. 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie abzurücken - die Pflanzung auf privaten Grundstücken ist zu dulden. Sofern private Ein- und Ausfahrten im Bereich der Baumstandorte zwingend erforderlich werden, kann ohne Wegfall eines festgesetzten Baumes von den Standorten abgewichen werden. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume öffentlicher Grünflächen, z.B. des Spielplatzes, sind gemäß Liste A auszuwählen
- 5 ~~Die private Grünfläche zwischen dem westlich verlaufenden Wirtschaftsweg und der parallel verlaufenden Baugrenze ist mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung gem. Auswahlliste B zu versehen. Alternativ können Obsthochstämme im Abstand von 10 m gepflanzt werden.~~
- 6 Pflanzenlisten
A) - Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Castanea sativa (Edelkastanie)
- Juglans regia (Wainuß)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
sowie zusätzlich
- Malus, Pyrus, Prunus (Obsthochstämme)
B) - Acer campestre (Feldahorn)
- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Ulmus glabra (Bergulme)
mit Hinzunahme von mind. 5 Arten aus:
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rubus fruticosus (Brombeere)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- 7 Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze sind 3 x verpflanzte Hochstämme / Stammbusche. Für Obstbäume gilt der Stammumfang StU 7 / 8
Die Mindestpflanzqualität für strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Straucher
- 8 Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrund ist ausschließlich im Bereich landschaftsseitiger Grundstücksgrenzen als Solitärgehölz zulässig - flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig
- 9 Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsflächen sind mit höherwüchsigen Gehölzarten (> 0,5 m) zu überstellen
- 10 ~~Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Überschußwasser ist der zentralen Versickerungsmulde zuzuleiten.~~
- 11 Die mit E1 bezeichnete Fläche ist von ihrer Weidenutzung zu befreien und unter Erhalt der vorhandenen Obstgehölze in eine Streuobstwiese mit einer Dichte von 1 Baum/150 m² umzuwandeln und als solche dauerhaft zu erhalten. Regelmäßige Erziehung und Unterhaltungsschnitte sind durchzuführen
Die Fläche ist innerhalb gekennzeichneten Bereiche als private Grünfläche nutzbar, unterliegt als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eingeschränkter Nutzung. Unzulässig sind neben Flächenversiegelungen, z.B. für Nebenanlagen und Wegeverbindungen, Bodenumbau, Anpflanzungen von Gehölzen außer den festgesetzten Arten, Düngung sowie das Einrichten offener Feuerstellen
Die Fläche kann max. 2 x jährlich gemäht werden, wobei der 1. Mahdtermin nicht vor dem 15.06. eines Jahres erfolgen darf. Entlang der siedlungsabgewandten Grenzen der E1-Fläche ist ein ca. 2 m breiter Krautsaum zu belassen, der im Turnus von 2 - 3 Jahren zu mahen ist, wobei die Mahd nicht vor dem 01.09. des jeweiligen Jahres vorzunehmen ist
- 12 ~~Die mit E2 ausgewiesene Fläche ist gemäß wasserwirtschaftlicher Vorgaben als naturnaher Bachlauf zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche dient der Umsetzung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen gem. § 9(1)16 BauGB sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.~~
- 13 Hofflächen, Zufahrten, Stell- / Parkplätze und öffentliche Fußwege sind nicht mit bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen o.ä.

D) Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a BNatSchG

- 1 Den eingriffsverursachenden Grundstücken werden gem § 8a(1)4 BNatSchG die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet, wobei die mit E2 bezeichnete Maßnahme den verkehrlichen Erschließungsanlagen und die mit E1 bezeichnete Maßnahme allen privaten Grundstücksflächen zugeordnet wird

E) Sonstige Festsetzungen

- 1 Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen, besonderer Zweckbestimmung, handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche

Empfehlungen, Hinweise

- 1 Es wird empfohlen auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung an das zentrale Entwässerungs- / Versickerungssystem anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 30 l/m² bedachter Grundfläche betragen
- 2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindesteingrünung) sollte vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden
- 3 Die festgesetzten Bepflanzungen sind in der auf die Rohbaufertigstellung folgenden Vegetationsruhe durchzuführen
- 4 Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort seiner Wiederverwendung zuzuführen
- 5 Feuerungsstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine Funkenflugsicherung erhalten
- 6 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen
- 7 Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte mit 180 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeplatte abzustellen
- 8 Für Grundstücke mit einer Höhenlage, die zu einem Versorgungsdruck unter 2,5 bar führt, ist eine Druckerhöhungsanlage vorzusehen

*** Änderung der textlichen Festsetzungen:**

- C5. Die private Grünfläche zwischen dem westlich verlaufenden Wirtschaftsweg und der parallel verlaufenden Baugrenze ist mit einer 2-reihigen Gehölzpflanzung gem. Auswahlliste B zu versehen. Alternativ können Obsthochstämme im Abstand von 10 m gepflanzt werden. Zusätzlich zu der festgesetzten Pflanzung ist ein durchgehender, ortstypischer Staketenzaun in einer Höhe von 1,20 m auf der Grenze entlang des Wirtschaftsweges, ohne Zugang zum Wirtschaftsweg, zu errichten.
- C9. Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Überschußwasser ist der zentralen Versickerungsmulde zuzuleiten. Dazu sind flache Mulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m² befestigter Fläche anzulegen.
- C11. Die mit E2 ausgewiesene Fläche ist gemäß wasserwirtschaftlicher Vorgaben zu entwickeln und zu pflegen. Die Fläche dient der Umsetzung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen gem. § 9(1)16 BauGB sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.