

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 5 BauNVO)

Art und Maß baulicher Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieser Abrundungssatzung gem. § 34 (4) Ziff. 3 BauGB wird gem. § 5 BauNVO „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Nutzungen gem. § 5 (2) Satz 9 und § 5 (3) sind unzulässig.
2. Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
3. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FFOKEG) wird auf max. 1,00 m über Straßenniveau in Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt.
Höhe der Gebäude:
Die Firsthöhe darf max. 11,60 m betragen. Die Traufhöhe darf max. 5,60 m betragen. Gemessen wird von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
4. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO)

1. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer max. Breite von 1,70 m zu konzipieren.
2. Als Dacheindeckungsmaterialien sind Schiefer, in Form, Farbe und Größe der Schieferdeckung entsprechende Materialien und grau-schwarze Pfannen zugelassen. Zugelassen sind Farben, die sich an den RAL-Tönen 7015, 7016, 7021, und 7022 orientieren.
3. Wandflächen sind grundsätzlich als verputzte Wandflächen auszuführen. Teilweise Verkleidungen sind zulässig, nicht jedoch aus Kunststoff.

III. Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(§ 9 (1) 10, 15, 16, 25 BauGB)

1. Je Baugrundstück ist anzupflanzen:
 - 1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, zusätzlich
 - 1 Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilversiegelung / Überbauung.Durch Planzeichen festgesetzte Bäume sind auf die gem. vorgenannter Formel ermittelten Bäume anrechenbar (Arten gem. Liste A).
2. Als Planzeichen dargestellte Bäume mit der Kennziffer ① sind als Obsthochstämme, Bäume mit der Kennziffer ② als Spitzahorne (*Acer platanoides*) festgesetzt (Pflanzqualitäten gem. Ziff. 4).
3. Festgesetzte private Grünflächen mit Festsetzung für das Anpflanzen von Gehölzen sind mind. 3-reihig mit Arten gem. Liste B zu bepflanzen.
4. Pflanzenliste

Artenliste A:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Tilia platyphyllos</i>	-	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	-	Feldulme

<i>Malus</i>	-	Apfel
<i>Pyrus</i>	-	Birne
<i>Prunus</i>	-	Kirsche / Pflaume

Artenliste B:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche

mit Hinzunahme folgender Arten:

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	-	Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gewöhnlicher Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

- Liste A: - 3 x verpflanzte Stammbüsche / Hochstämme, Stammumfang 16/18
- Obstgehölze: Hochstamm, Stammumfang 7/8
- Liste B: - Baumartige Gehölze: 2 x verpflanzte Heister
- Strauchartige Gehölze: 2 x verpflanzte Sträucher, 100-150

5. Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu eignen sich z.B. flache Rasenmulden, die zudem eine kurzfristige Zwischenspeicherung ermöglichen. Ist eine Versickerung aufgrund mangelnder Bodendurchlässigkeit nicht möglich, können alternativ Rigolen oder kiesgefüllte Gräben die Versickerung sicherstellen. Auch eine Nachnutzung, z.B. über Zisternen, ist zulässig.
Zur Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist ein Mindestfassungsvolumen von 50 l/m² bedachter / versiegelter Grundfläche anzusetzen.
Überschüssiges Niederschlagswasser der Grundstücke kann dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt werden.
6. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung. Die derzeit als Rebland genutzten Flächen sind gem. Zielvorgaben der Landschaftsplanung in standortgerechte Laubwaldstrukturen (Silikat-Buchenwaldgesellschaften) umzuwandeln. Waldmantelbereiche (inkl. Krautsaum) sind talseitig anzuordnen, wobei diese rd. ¼ der Gesamtfläche einnehmen sollten.

IV. Zuordnungsfestsetzung

1. Die extern gelegene Ausgleichsfläche (Gemarkung Kenn, Flur 9, Flurstück-Nr. 99 sowie Nr. 100 tlw.) wird gem. § 8a (1) BNatSchG i.V.m. § 1a (3) und § 135a-c BauGB allen Baugrundstücken zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter / versiegelbarer Flächen zugrundegelegt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 100 % auf die Bauflächen.

V. Hinweise

1. Der Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
2. Die rechtliche Sicherung der externen Kompensationsfläche hat mittels vertraglicher Vereinbarungen gem. § 11 BauGB zu erfolgen.
3. Zur Erschließung der Grundstücke Nrn. 55 - 58 sind zusätzliche Leitungsverlegungen erforderlich. Alle damit verbundenen Investitionskosten sind von den vorteilhabenden Grundstückseigentümern zu übernehmen.