TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

in Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 5 BauNVO „Dorfgebiet" (MD) festgesetzt.
1.1 Es sind ausschließlich Nutzungen gem. § 5(2) Nr. 1,3 und 4 zulässig.
2. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
2.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 450 m².
3. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Dort wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudebestand graphisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
5. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
6. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen.

B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist parallel zur Erschließungsstr. auszurichten.
2. Für Haupt- und Nebengebäude sind geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdach von 35° - 50° Dachneigung zulässig. Dachüberstand des Ortgang max. 30 cm, der Traufe max. 60 cm.
   Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Höhe der Gebäude:
   Generell darf die Firsthöhe max. 11,00 m ab OK Straße nicht überschreiten.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 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.
5. Die Dacheindeckung ist ausschl. zulässig in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
6. Grundstückseinfriedungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind ausschl. als Holzzaun, Naturstein- oder verputzte Mauer bis zu einer Höhe von 0,80 m, sowie als Hecke bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 0,20 m betragen.
7. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
8. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Anschlüsse zu Nachbargrundstücken sind mit runden Übergängen geländegerecht zu modellieren.
9. Hofflächen, Stellplätze, Wege und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Geeignet sind z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, offenfugiges Pflaster o.ä.
10. Fassadenmaterial:
    Zulässig sind Putzflächen ohne Musterstrukturen sowie Schieferbruchmauerflächen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB, bzw. Festsetzungen auf der Grundlage § 9(4) BauGB i.V.m. §17(1) LPflG

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3 abzuschieben, zu lagern und sinnvoll wieder zu verwenden.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als flache Mulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l/qm befestigter Fläche anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), kann die Versickerung über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden.
   Ist eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme einen Überlauf an die öffentliche Abwasseranlage erhalten.
3. Die dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Streuobstwiese zu entwickeln, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Anpflanzung von regional typischen Obstbäumen als Hochstämme auf extensiv bewirtschafteter Wiese. Es sind max. zwei Schnitte zulässig, jedoch keine Mahd vom 01.11. bis zum 15.06. des Folgejahres. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln, ausgenommen Wundverschlußmittel, ist nicht zulässig.
4. Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die dargestellten Anpflanzungen A1 und A2 sind mit Gebrauchsfertigkeit der Gebäude in der nächstmöglichen Pflanzzeit herzustellen. Die Anpflanzungen sind mit flachen, bepflanzten Mulden zur Versickerung des Niederschlagswassers kombinierbar.
5. In der Anpflanzungsfläche A2 sind Aufschüttung / Geländeaufhöhungen unzulässig.

D) Pflanzbindungen gem. §9 (1) 25 BauGB

1. Auf den im Plan dargestellten Flächen A1 und A2 ist ein frei wachsender Gehölzbestand mit ausschließlich heimischen Wildgehölzen, siehe nachfolgend aufgeführte Artenliste, zu entwikkeln. Bei A1 ist dabei pro Grundstück mindestens 1 Baum innerhalb der Fläche anzupflanzen, bei A2 sind es mindestens 2 Bäume. Da die Flächen A1 und A2 auch dem Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes dienen, ist der Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln einschl. Dünger untersagt. Eine Pflege darf nur zum Erhalt und zur Entwicklung des Bestandes erfolgen. Regelmäßige, jährliche Rückschnitte sind nicht zulässig.
2. Im Vorgartenbereich zur Moselbahnstraße ist pro Grundstück mindestens 1 Baum entsprechend nachfolgender Liste zu pflanzen.
3. Für die durch Planzeichen und Text getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist eine Auswahl gemäß nachfolgender Liste zu verwenden:

   Bäume
   - Buche (Fagus sylvatica)
   - Esche (Fraxinus excelsior)
   - Vogelkirsche (Prunus avium)
   - Stieleiche (Quercus robur)
   - Eberesche (Sorbus aucuparia)
   - Winterlinde (Tilia cordata)
   - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
   - Traubeneiche (Quercus petraea)
   - hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten

   Sträucher
   - Feldahorn (Acer campestre)
   - Hainbuche (Carpinus betulus)
   - Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
   - Hasel (Corylus avellana)
   - Weißdorn (Crataegus monogyna)
   - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
   - Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
   - Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
   - Trauben-Kirsche (Prunus padus)
   - Liguster (Ligustrum vulgare)
   - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
   - Büschelrose (Rosa multiflora)
   - Hundsrose (Rosa canina)
   - Salweide (Salix caprea)
   - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
   - Espe (Populus tremula)
   - Eibe (Taxus baccata)
   - Wasserschneeball (Viburnum opulus)

   Mindestanforderungen an das Pflanzgut
   - Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16
   - Heister: 2xv, 200 - 250
   - Sträucher: 2xv, 150 - 200
   - Obstbäume: Hochstamm, StU 8-10
4. Im Vorgarten und Straßenbereich sowie im Bereich der äußeren Schutzpflanzungen nicht zulässig sind:
   - die flächige Verwendung nichtheimischer Zwerggehölze als Bodendecker
   - ausländische Nadelgehölze für Einfriedungen
   - reine Nadelgehölzpflanzungen.

E) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche.

F) Hinweise / Empfehlungen

1. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte nach Möglichkeit gesammelt und als Brauchwasser oder für Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden. Erforderliche Überläufe von Zisternen sind, soweit dies hydrogeologisch möglich ist, einer dezentralen Versickerung zuzuleiten.