

## FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Im durch Planzeichen ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) werden die in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

- a) Zulässig sind
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
  - Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
  - sonstige Wohngebäude
  - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe
- b) Unzulässig sind
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten
  - Einzelhandelsbetriebe
  - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

§ 5 (2) Ziff. 2, 5, 7-9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

c) Unzulässig sind

- Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Ziff. 2 BauNVO

§ 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. Das Maß der baulichen Nutzung wird neben der zulässigen Grundfläche (GR) bestimmt durch die EG-Höhen sowie das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firsthöhen. Als Traufe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Aussenwand (Fassade), als First die Oberkante Dachabschlussprofil. Bezugsebene für First- und Traufhöhe ist die faktisch ausgeführte EG-Höhe. Auch bei Pultdächern gilt die Oberkannte Dachabschlussprofil als Firsthöhe. GR-Überschreitungen gem. §19(4) Satz 2 BauNVO bleiben unberührt.

3. Die festgesetzten Baugrenzen sind mit dem Hauptbaukörper zwingend einzuhalten. Garagen und sonstige Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, sind ausnahmsweise auch in der Fläche zwischen Baufenster und Straße zulässig, ansonsten unzulässig.

### II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Mauern sind nur als Stützmauern (zur Absicherung des Geländes) ab einem Abstand von 1.5m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Stützmauern über 1m Höhe sind nur als Natursteinmauern oder vollflächig begrünte Mauern zulässig. Zur Überwindung von Höhendifferenzen von über 1,5m sind nur gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2.0m statthaft.

2. Als Dach sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 - 48° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 16 - 24° (Pultneigung gleichgerichtet zur Hangneigung) zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in schiefergrau oder anthrazit gem. RAL-Tönen 7015, 7016 oder 7021 zulässig. Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,2 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Trauflänge nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten. Der giebelseitige Dachüberstand darf 10cm nicht überschreiten, der traufseitige Dachüberstand 30cm.

3. Zulässig sind nur verputzte Wandflächen in gedeckter Farbgebung mit einem Hellbezugswert unter 50. Teilweise Wandverkleidungen sind zulässig, jedoch nicht mit spiegelnden Oberflächen, Fliesen, Kunststoff, Blech oder Eternit. Holzhäuser als Holzblockhäuser sind ausnahmsweise zulässig, nicht jedoch mit breiten Ecküberblattungen oder in Form von Natur stammhäusern.

4. Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.

5. Die Vorgärten wohnbaulich genutzter Grundstücke dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

6. Je Wohneinheit sind auf dem privaten Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. § 88 (1) Ziff. 8 LBauO

### III. Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen

(§ 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß für den Bauflächenanteil festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.

2. Die Begrünung des Bauflächenanteils hat zu erfolgen mit mindestens

- 1 Baum je angefangene 500 m² ausgewiesener Baufläche zzgl.
- 1 Baum je angefangene 200 m² Voll-/ Teilversiegelung / Überbauung / Überdachung.

Die Anpflanzung hat mindestens hälftig talseitig des Gebäudes zu erfolgen.

3. Pflanzenlisten für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

A) Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus, Pyrus, Malus	Obsthochstämme
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Hochstämme StU 12/14 cm, bei Obst auch StU 8/10 cm

B) Sträucher (für private Grundstücke)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Sträucher

C) Sträucher (für E-Flächen)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubrifolia	Hechtrose
Mindestpflanzqualität:	2 x verpflanzte Sträucher

4. Die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Gehölzen sind mindestens auf 2/3 der Fläche durch Rodung der aufstehenden Fichten und Anpflanzung von Laubgehölzen zu einem Laubmischwald umzuwandeln und auf Dauer zu erhalten. Die übrige Fläche kann einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden.

5. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1, E1´) sind von Koniferen und Weichhölzern zu roden und statt dessen auf etwa der Hälfte der Fläche mit Gruppen aus silikatholden Sträuchern gem. Liste C zu bepflanzen. Die übrigen Flächenanteile sind turnusmäßig zu entbuschen.

6. Bei allen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen ist für abgängige oder beschädigte Exemplare eine Ersatzpflanzung vorzunehmen; bei jungen Bäumen ist ein sachgerechter Aufbau- und Erziehungsschnitt sicherzustellen.

7. Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Solitärgehölze zulässig. Flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

### IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Maßnahmen

(§ 21 BNatSchG i.V.m. § 9 (1a) und §§ 135 a-c BauGB)

1. Die Retentions- und Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

2. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen. Festgesetzte Bepflanzungen bzw. landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Grundstücken sind in der auf den Satzungsbeschluß folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

3. Die Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie gem. E1, E1´ und zur externen Kompensation sind allen Bauflächen zugeordnet. Aufgrund der Festsetzung gleicher Grundflächen ist allen Baugrundstücken der gleiche Anteil zuzuordnen.

### V. Sonstige Festsetzungen (§ 9 (1) 11, 12, 13 BauGB)

1. Für die durch Planzeichnung festgesetzte Trasse für eine Hauptwasserleitung ist eine 1m breite Schutzzone nach einschlägigen Vorschriften der VG-Werke einzuhalten.

2. Über sowie beidseitig der Telekommunikationsanlagen dürfen ohne Zustimmung der Deutschen Telekom AG keine Maßnahmen vorgenommen werden, durch die die Anlagen gefährdet oder beschädigt werden könnten.

### HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Baugrunduntersuchungen bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen. Gleiches gilt für die Sicherung notwendiger Böschungen von Baugruben insbesondere gegenüber Witterungseinflüssen.

3. Die im Zuge des Straßenausbaus entstandenen Böschungen stellen einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die Angleichung erfolgt im Zuge der Abgrabung für die Bebauung. Eine Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.

4. Die Garagen sollten als Kellergaragen ausgebildet und in den Hauptbaukörper integriert werden. Im übrigen gilt Festsetzung I/3.

5. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen komplett auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Ergänzend ist eine Zwischenspeicherung und Nachnutzung zulässig; ein Einbau von Zisternen wird empfohlen.

6. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10 (4) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert.

7. Wegen der Gefahr umstürzender Bäume und des Übergreifens von Bränden hat die Rechtsprechung auf der Grundlage von §3 (1) LBauO Mindestabstände zwischen Bebauung und Waldrand gefordert und entwickelt. Diese Mindestabstände betragen aus forstlicher Sicht für die 3 ostwärtigen Häuser 25 m, für die 3 westwärtigen Häuser 30 m. Diese Mindestabstände sind zwingend einzuhalten.

8. Auf Basis von §24 LWaldG sind auf den Grundstücken außerhalb der Wohnhäuser keine Feuerstellen zulässig.

9. Bodengefüge und Makroporensystem sind sehr empfindlich gegenüber Bodenverdichtungen bzw. Störungen des Bodengefüges durch Befahren oder Lagertätigkeit. Bei der Anlage der Versickerungsmulden ist mit erhöhtem technischem Aufwand zu rechnen.