

Einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) u. (3) Satz 1, § 9 (4) i.V.m. § 34 (5):

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Es ist ein Wohngebäude vergl. § 4 BauNVO (allgemeine Wohngebiete) zulässig. Es wird eine Baugrenze (§ 23 BauNVO) festgesetzt, siehe Planeintragung.

Die überbaubare Grundfläche § 16 (2) Nr. 1) wird mit GR = 336 m² festgesetzt.

2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:

Die Mindesthöhe aus Gründen des Hochwasserschutzes beträgt für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF EG) 127,50 m NN. Die Traufhöhe beträgt maximal 6,30 m, die Firsthöhe maximal 8,50 m, bezogen auf OKFF EG.

3. Dachform:

Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach und Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.

Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer, unglasierten Pfannen in der Farbe (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036), sowie als vorbewitterte Zinkeindeckung zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.

4. Landschaftspflege:

Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit die Zweckbestimmung nicht zwingend anderes erfordert. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.

Zum Ausgleich gem. § 1a (3) ist auf der restlichen Grundstücksfläche südlich des Baufensters die Weinbaunutzung aufzugeben und eine Fläche von 450 m² gärtnerisch anzulegen.

Die Begrünung der privaten Grundstücksfläche hat zu erfolgen mit mindestens

- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche, zzgl.
- 1 Baum/Obstbaum je angefangene 200 m² Voll-, Teilversiegelung, Überbauung oder Überdachung, durch Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen werden angerechnet
- 50 m² Bepflanzung mit standortgerechten laubabwerfenden Wild- und Blütensträuchern in Einzelstellung, Gruppen oder als Hecke.

Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang.

5. Hochwasserschutz:

Aufschüttungen und Stützmauern zur Geländeanpassung sind nur außerhalb des Überschwemmungsgebiets zur Angleichung des Geländes bis maximal an die OKFF EG zulässig. Der Baukörper ist innerhalb des

Überschwemmungsgebiets auf Stützen zu errichten, so dass im Hochwasserfall das Gelände weiterhin geflutet werden kann.

Technische Einrichtungen und Anlagen jeglicher Art sind nur oberhalb der OKFF EG zulässig. Weitergehende Auflagen gem. wasserrechtlicher Ausnahmegenehmigung sind zu beachten.