

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der Nutzung
Gemäß § 1(4) und (9) BauNVO wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
- 1.1 Allgemein zulässig sind Nutzungen nach § 4(2)1 und 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
hierzu zählen auch Räume für freiberuflich tätige und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vergl. § 13 BauNVO)
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO
Das maximal zulässige Gebäudevolumen wird durch die Schemaschnitte in Verbindung mit der Nutzungsschablone bestimmt. Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 2.2 Die in den Schemaschnitten dargestellten Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO als Maximalhöhe festgesetzt.
Die Trauf- und Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- 2.3 Die in der Planzeichnung (Schemaschnitt) dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN sind gem. § 18(1) BauNVO i.V.m. § 10 LBauO als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Dachform
Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer in Form von Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 15° bis 45° sowie Kombinationen mit Flachdächern zulässig.
- 1.1 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig.
- 1.2 Bei Errichtung einhöfziger Pultdächer darf die sichtbare Wandhöhe maximal 7,20 m über OK OKFF EG betragen. Messpunkt ist die geometrische Mitte des Gebäudes.
2. Geneigte Dächer sind gem. § 5 i.V.m. § 88(6) LBauO aussch. 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.
3. Als Fassadenmaterial sind gem. § 88(6) LBauO ausschließlich Putzflächen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen zulässig. Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
4. Je Wohneinheit sind gem. § 88 (1), Nr. 8 LBauO mind. 2 Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Mind. 50% der erforderlichen Stellplätze sind in Garagen anzuordnen. Garagen und Carport dürfen außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB und Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. 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, Schotterrasen u.a.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke 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.Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich im Anhang. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des ersten Gebäudes zu erfolgen.

Hinweise

1. Oberboden, 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 ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Ein Anschluß von Grunddrainagen an den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Es wird dringend empfohlen, alle Gebäudeteile mit Erdanschluß durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen.
4. Maßgeblich für Art und Umfang der Maßnahmen zur naturnahen Bewirtschaftung der anfallenden Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Satzung der Verbandsgemeindewerke in der jeweils zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zum Bauantrag zu erbringen.
5. Bezüglich der Anschlußmöglichkeiten des Kellergeschosses an die Schmutzwasserleitung sind die Projekthöhen der Kanalplanung maßgeblich.
6. Sind Bohrungen zur Gewinnung von Erdwärme geplant, werden folgende Hinweise gegeben:
Weitere Auflagen bleiben der Einzelfallprüfung vorbehalten.
7. Das DSchPflG § 17 ist bei Erdbewegungen zu beachten.

Anhang

(Pflanzenliste für einheimische standortgerechte Laubgehölze)

A) Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn (in Sorten)
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn (in Sorten)
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche (in Sorten)
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winterlinde (in Sorten)
Prunus, Pyrus, Malus	- Obsthochstämme, regionale Sorten
u.ä.	

Mindestpflanzqualität : 3x verpflanzte Hochstämme StU 12/14cm,
bei Obst auch StU 8/10 cm