

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

1. In dem durch Planzeichen ausgewiesenen Dorfgebiet werden die in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:
 - a) Unzulässig sind • Tankstellen
§ 5 (2) Ziff. 9 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO
 - b) Unzulässig sind • Vergnügungsstätten
§ 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO
2. Als Bezugsgröße zur Berechnung von Grund- und Geschoßfläche gilt ausschließlich der Bauflächenanteil des Baugrundstücks.
3. Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
4. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Es gilt nicht für ebenerdige oder unterirdische bauliche Anlagen soweit diese innerhalb der Baufläche zu liegen kommen.

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

1. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen des Geländes sowie Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,0 m durch Bauantrag nachzuweisen.
2. Als Dach sind nur zulässig
 - geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 24° - 48°
3. Das festgesetzte Höchstmaß für Trauf- und Firshöhen baulicher Anlagen bezieht sich auf den Grenzpunkt am tiefsten Anschluß des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche (in Planurkunde als Hinweis eingetragen). Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

III. Grünordnerische und wasserwirtschaftliche Festsetzungen (§ 9 (1) 10, 15, 16, 20, 25 BauGB)

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen als Mindestmaß festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.
2. Ergänzend zu den durch Planzeichen dargestellten Bäumen sind zwei weitere Laubbäume anzupflanzen. Diese Bäume sind den versiegelten / überbauten Flächen zuzuordnen.
3. Pflanzenliste für einheimische, standortgerechte Laubgehölze:

A) Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie
Juglans regia	- Walnuß
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Pyrus, Malus, Prunus	- Obst als Hochstamm

B) Galeriewald

Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche

unter Hinzunahme von

Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Salix cinerea	- Grauweide
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

4. Der Wurzelraumschutz festgesetzter Bäume gegenüber Bodenverdichtungen / Versiegelungen ist auf einer Fläche von mindestens 10 qm wirkungsvoll und dauerhaft zu gewährleisten.
5. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E1, Entwicklungsfläche) ist uferbegleitend galerieartig mit Schwarzerlen zu bepflanzen. Die Uferböschung ist mit Arten der Erlen- und Eschen-Quellbachwälder (Artenliste B) zu bepflanzen, wobei die Verwendung strauchartiger Gehölze erst ab der Mittelwasserlinie erfolgen darf. Die Fläche ist aus jeglicher Gartennutzung auszuklammern und einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen.
6. Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (E2, Entwicklungsfläche) kann in weinbaulicher Nutzung verbleiben, ist jedoch in permanenter Bodenbedeckung zu halten und nach ökologischen Kriterien zu bewirtschaften.
7. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. aktuellen wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 m² versiegelter Fläche auf dem Grundstück zurückzuhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser, das nachweislich nicht zwischengespeichert werden kann, darf breitflächig dem Mühlenbach zugeführt werden.
8. 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.
9. Die das Grundstück querenden Dränagen sind zu erhalten bzw. ist deren Funktion ggf. durch Umlegung oder andere geeignete Maßnahmen wiederherzustellen und auf Dauer zu sichern.

IV. Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer wie wasserwirtschaftlicher Maßnahmen gem. (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 135a-c BauGB)

1. Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind spätestens 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.
3. Die Maßnahmen gem. E1 und E2 sind allein den neuen Bauflächen des Baugrundstücks zugeordnet.

V. Ausnahmen (§ 31 (1) BauGB)

1. Bei Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/2 nach technischen Erfordernissen zulässig.

VI. Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Im übrigen gilt DIN 18915 in aktueller Fassung.
2. Ein Einbau von Zisternen zur Speicherung und Nachnutzung unbelasteten Oberflächenwassers wird empfohlen.
3. Im Geltungsbereich ist mit wechselnden Untergrundverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsmaßnahmen sollte bauvorhabenbezogen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein erhöhter Grundwasserstand nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, dies bei der Gründung und Kellerausbildung von Gebäuden zu berücksichtigen.