

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

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

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

- a) Unzulässig sind
- Kleinsiedlungen
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
 - Tankstellen

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

- b) Unzulässig sind
- Vergnügungsstätten

§ 5 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

2. In dem mit MD näher bezeichneten Teil des Dorfgebietes sind zur Wahrung der Interessen einer landwirtschaftlichen Aussiedlung über die gem. Ziff. 1 a) + b) unzulässigen Nutzungsarten hinaus

- sonstige Wohngebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

nur ausnahmsweise zulässig, wenn hierdurch keine Abwehrensprüche gegen die bestehende privilegierte landwirtschaftliche Wirtschaftsstelle erwachsen

§ 5 (2) Ziff. 3, 5 - 7 BauNVO i.V.m. § 1 (7 - 9) BauNVO.

3. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Straßenseite der Grundstücksgrenze, die dem Baustreifen am nächsten liegt. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

4. Überschreitungen der Grundflächenzahl gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

sind unzulässig

5. Die besondere Bauweise wird definiert als Einzel- und Doppelhausbebauung mit Beschränkung straßenseitiger Hauslängen auf max. 25 m.

6. 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.

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für landwirtschaftliche Nebenanlagen bis zur erweiterten Baugrenze zulässig.

7. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,0 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind unzulässig, wenn notwendige Böschungen eine Neigung von 1 : 3 überschreiten.

2. Sichtschutzmauern sind als Einfriedungen straßenseitig nicht zulässig.

3. Zulässig sind nur verputzte Wandflächen. Wandverkleidungen mit spiegelnden Oberflächen, Fliesen, Kunststoff, Blech oder Eternit sind unzulässig. Ebenso sind Holzhäuser als Naturstamm- oder Holzblockhäuser unzulässig.

4. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 24° - 48° zulässig. Die Dacheindeckung ist in grauem Farbton gem. RAL-Farbtönen 7010 - 7037 vorzunehmen. Sonderaufbauten aus Stahl und Glas sind zulässig.

Zulässig sind nur Standgauben mit einer max. Breite von 1,20 m (lichter Abstand Außenpfosten). Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten zulässig, jedoch darf die Länge zusammen die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.

5. Drempele sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 70 cm, bei mehrgeschossiger Bauweise bis max. 30 cm zulässig

6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur in unbeleuchteter (nicht selbstleuchtender) Ausführung an der Stätte der Leistung bis zu einer Gesamtgröße von 1,5 qm zulässig.

7. Stützmauern sind nur als vollflächig begrunte Mauern oder Natursteinmauern bis zu einer Ansichtshöhe von 1,50 m zulässig. Zur Überwindung größerer Höhendifferenzen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum (Berme) von 2,00 m statthaft.

8. Der Anschluß des Gartenbereichs an den Baukörper ist so zu wählen, daß die talseitige Hausansichtsfläche zwei Geschosse zzgl. Dach nicht überschreitet.

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

1. Zur Anpflanzung der durch Text und Planzeichen festgesetzten Bäume sind nur einheimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.

2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens

1 Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche zzgl.

1 Baum je angefangene 200 m² Voll- / Teilversiegelung / Überbauung

Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind auf diese formelhafte Festsetzung anrechenbar.

3. Die Bepflanzung der mit Planzeichen xxx bezeichneten Grundstücksgrenzen hat mit einer mindestens 2-reihigen Strauchpflanzung aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zu erfolgen.

4. 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 10/12 cm, bei Obst auch StU 6/8 cm

B) Sträucher

| | |
|--------------------|---------------------|
| 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.

5. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E1 und E2) sind aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen, vollflächig einzusaen und gem. Planzeichenhinweis mit einer Gehölzpflanzung aus Strauchgruppen und Bäumen zu versehen. Die Flächen dienen zugleich der semizentralen Zwischenspeicherung/Ableitung überschüssigen Oberflächenwassers.

6. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (E3) sind gem. wasserwirtschaftlichen Erfordernissen auszumodellieren und ergänzend mit Strauchgruppen aus Liste B zu bepflanzen.

7. Auf der durch Planzeichnung mit E4 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft näher bezeichneten Teilfläche von Gemarkung Pölich, Flur 11 (ohne Flurstücksunterteilung) sind die bestehenden Ackerflächenanteile einzuebnet und die Fläche ohne zusätzliche Einsaat durch 1 - 2malige Mahd pro Jahr zu einer mageren Wiese mit dem Artenpotential angrenzender magerer Wiesen mittlerer Standorte zu entwickeln. Ergänzend ist die Fläche mit 20 Obsthochstämmen lokaltypischer Sorten zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

8. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 qm versiegelter Fläche auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Der Einbau von Zisternen wird empfohlen. Überschüssiges, nicht schädlich verunreinigtes Wasser ist in die öffentliche Abwasseranlage (Regenwasserkanal bzw. Mulden zur offenen Regenwasserableitung) zu übergeben.

9. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10(3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

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

1. Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf öffentlichen wie zur Durchleitung vorgesehenen privaten Grünflächen sind zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen bzw. die Funktionstüchtigkeit des Gesamtsystems ggf. auf andere Weise sicherzustellen.

2. Versickerungsanlagen auf privaten Grundstücken sind gleichzeitig mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.

3. Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Vegetationsruhe herzustellen.

4. Maßnahmen und Flächen gem. E1 bis E4 sind ausschließlich den neuen Bauflächen des vorläufigen „Außenbereichs“ zugeordnet.

V. Ausnahmen

Bei der Ausführung von Dächern als begrüntem Dach oder Energiedach ist eine Abweichung von den Festsetzungen gem. II/4 nach technischen Erfordernissen zulässig.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Nachweis der Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplans dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

3. Eine Entwässerung der Kellergeschosse der neuen Gebäude im freien Gefälle ist teilweise nicht möglich.

4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

5. Der Bereich der Römischen Wasserleitung unterliegt dem Denkmalschutz als Einzeldenkmal gem. § 3 i.V.m. § 4 (1) Satz 1 Nr. 1 DSchPflG. Sämtliche Maßnahmen, die Kulturdenkmale in ihrem Bestand, ihrem Erscheinungsbild oder ihrem wissenschaftlichen Wert gefährden oder beeinträchtigen könnten, bedürfen gem. § 13 DSchPflG der Genehmigung der Denkmalbehörde.