

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 sind unzulässig.
2. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Ansatz zu bringen.
3. Es sind nur max. 2 Wohneinheiten zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Es sind geneigte Dächer von 30° bis 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
2. Die Traufhöhe darf max. 4,00 m und die Firsthöhe max. 9,00 m betragen. Trauf- und Firsthöhe werden gemessen von OK Urgelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

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

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
2. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mind. 50 l pro m² versiegelte Fläche betragen. Der Notüberlauf aus diesen Anlagen kann in den Mischwasserkanal abgegeben werden.
3. Entsprechend § 9(1) Nr. 20 i.V. m. Nr. 25 a sind innerhalb der privaten Grünflächen drei hochstämmige Laubbäume entsprechend nachstehender Liste, oder vergleichbare Arten, anzupflanzen.

Bäume

- | | |
|---|---|
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) |
| - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | - Roterle (<i>Alnus glutinosa</i>) |
| - Walnuß (<i>Juglans regia</i>) | - Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>) i. Sort. |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Marone (<i>Castanea sativa</i>) |
| - Obstbäume: regionaltypische Sorten | |

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Obstbäume: Hochstamm, 3xv., 8-10

Empfehlungen / Hinweise

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Madell II 11. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Madell II“ sowie eine Teilfläche der 9. Änderung aufgehoben. Die 11. Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.