

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie Ausnahmen gem. Abs. 3 sind unzulässig.
2. offene Bauweise
3. Bei Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
4. Es sind nur max. 2 Wohneinheiten zulässig.
5. Garagen:
Freistehende Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach zulässig.

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

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geneigte Dächer bis max. 26° Dachneigung zulässig.
Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Die Traufhöhe darf max. 3,5 m und die Firsthöhe max. 6,5 m betragen. Trauf- und Firsthöhe werden gemessen von OK Urgelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Die Ausrichtung der Gauben hat quer zum First zu erfolgen, wobei die Mindestneigung des Gaubendaches 20° beträgt.

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

1. Für Oberflächenbefestigungen (Zufahrten, Parkplätze, Terrassen) sind unter Hinweis auf § 13 LBauO versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.
2. Auf dem Grundstück anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser darf nicht in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf dem Grundstück selbst zurückzuhalten und zu versickern. Hierzu ist innerhalb der Garten- bzw. Grünfläche an der zur Mosel weisenden Grundstücksgrenze ein offener Graben bzw. eine flache Erdmulde anzulegen, in die das Niederschlagswasser eingeleitet und örtlich versickert wird. Die Versickerungseinrichtung ist so anzulegen, daß die zu erhaltenden Gehölze am Rand des Grundstückes nicht beeinträchtigt werden.

D) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Teile des vorhandenen Gehölzes sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten nach DIN 18920 zu sichern.
2. Das mit „1“ gekennzeichnete Gehölz ist unverändert zu erhalten
3. Im mit „2“ gekennzeichneten Gehölz sind Bäume mit einem Umfang von 25 cm und mehr zu erhalten. Im Unterwuchs vorhandene Sträucher und kleinere Bäume können ausgelichtet werden.
4. Die in der Planzeichnung eingetragenen Gehölze sind mit einer Abweichung von max. 2 m am dargestellten Standort zu pflanzen.
5. Für Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Geeignet sind z.B.:
 - Obstbäume lokaler Sorten als Hoch- oder Halbstamm;
 - Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Feldulme (*Ulmus minor*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) u.a.
 - Sträucher: Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) u.a.
6. Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

Hinweise

1. Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Mindesteingrünung) ist spätestens in der auf den Bezug des Gebäudes folgenden Vegetationsperiode vom Grundstückseigentümer auszuführen
2. Zur Speicherung des unbelasteten Dachabflusses als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) wird die Anlage einer Zisterne mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l pro m² bedachter Grundfläche empfohlen. Die Zisterne ist mit einem Überlauf an die Versickerungsmulde anzuschließen
3. Vor Erteilung der Baugenehmigung sind evtl. vorh. Baugrundbelastungen durch Bodenaustausch zu beseitigen.
4. Unterirdische Bauteile der ehem. Kläranlage sind zu beseitigen oder nach vorhergehender Reinigung mit unbelastetem Bodenmaterial zu verfüllen.
5. Müllgefäße müssen am Tage der Entleerung an die Ecke Leinpfad / Haus Nr. 12 gebracht werden.