

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
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche 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. Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) werden die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

- a) Unzulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziff. 2 in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes

§ 6 (2) Ziff. 5, 7, 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO

- b) Unzulässig sind
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziff. 2 außerhalb überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebietes

§ 6 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO

3. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen. Bezugshöhe ist die Straßenoberkante in der Mitte der straßenseitigen Grundrücksgrenze. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand (Fassade).

4. In Baugelietsteilen mit besonderer Bauweise sind die Gebäude einseitig ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Wo im Bestand bereits eine Bebauung beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand existiert, ist sie weiterhin zulässig. Eine Längenbeschränkung für zusammenhängende Fassaden besteht nicht.

5. Die festgesetzten Baulinien und 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.

Ausnahme: Bauweise ist im Dorfgebiet ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen für landwirtschaftliche Nebenanlagen zulässig, landschaftsseitig jedoch nur bis zur erweiterten Baugrenze.

6. Die durch Planzeichen festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in reduzierten Querschnittsbreiten mit integriertem Verkehrsbegleitgrün und Bäumen auszubauen. Als Ausbauziel ist anzuhalten:

- Planstraße A: 6,5 m
Johannes-Trithemius-Straße: 6,5 m; 7 Bäume
Artenweg: 5,0 m; 8 Bäume
Im Weingarten: 5,0 m; 6 Bäume
Kreuzweg: 5,0 m; 2 Bäume
Planstraße B: 5,0 m; 3 Bäume

Ein beispielhafter Aufteilungsvorschlag ist als Hinweis im Plan eingetragen.

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. Als Dach sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung über 24° zulässig.
4. Drempele sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 70 cm, bei mehrgeschossiger Bauweise bis max. 30 cm zulässig.
5. Zulässig sind im Dorfgebiet nur Standgauben mit einer Breite von max. 1,20 m (lichter Abstand Außenpfosten). Mehrere Dachgauben dürfen zusammen die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten; der Abstand der Gauben vom Giebel darf ihre Höhe nicht unterschreiten.
6. Reklame- und Werbeanlagen sind nur an der Stärke der Leistung zulässig.

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. Je Straßenzug ist im öffentlichen Straßenraum eine Art / Sorte auszuwählen.
2. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens
1 Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche zzgl.
1 Baum je angefangene 200 m² Versiegelung / Überbauung.
Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen auf den Grundstücken ist anzurechnen.
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	Süßkirische
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehleibere
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. Das anfallende Niederschlagswasser ist gem. wasserwirtschaftlichen Grundsätzen im Umfang von 50 l Speichervolumen je 1 qm angeschlossener versiegelter Fläche auf den 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) zu übergeben.

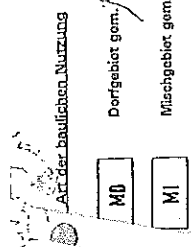
6. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit wesentlich beschränken, bleibt § 10(3) LBauO zu beachten, d.h. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.

IV. Sonstige Festsetzungen

Für die durch Planzeichen festgesetzten 20 kV-Erdkabeltrassen ist eine 1 m breite Schutzzone einzuhalten, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung - insbesondere von solcher mit tiefgehender Bewurzelung - freizuhalten ist. Ausnahmen sind bei Einbau eines ausreichenden Durchwurzelungsschutzes nach technischen Erfordernissen möglich. Im Umkreis von Transformatorstationen ist eine Schutzzone von allseitig 2 m einzuhalten.

HINWEISE

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. Die hinterliegenden Grundstücke der Straße "Am Kreuzweg", die nur über Flur 9, Flurstück 199 erschlossen sind, können wegen mangelnder Wendemöglichkeit nicht von Entsorgungsfahrzeugen angeedient werden.
4. Eine Entwässerung der Kellergeschosse der neuen Gebäude im freien Gefälle ist nicht in allen Fällen möglich.
5. Soweit Schutzbereiche bestehender wie geplanter Elektrizitätsleitungen durch Baumaßnahmen tangiert werden, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für die bestehende 20 kV-Freileitung bis zu deren Demontage.



2. Maß der baulichen Nutzung


0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

Rf = 700 Firsthöhe gem. Textfestsetzung als Höchstmaß


Rh = 700 Traufhöhe gem. Textfestsetzung als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen


0 offene Bauweise

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig


b besondere Bauweise gem. Textfestsetzung


 Baulinie

 Baugrenze


 erweiterte Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans


 Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen bzw. unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

16. Hinweise durch Planzeichen


 Hinweis auf eine beispielhafte Querschnittsbestimmung und Bepflanzung der Straßenverkehrsflächen gem. Textfestsetzung


17. Nachträgliche Übernahmen durch Planzeichen


 20 KV-Erledoitung (wird mittelfristig abgebaut)

 20 KV-Freileitung (wird mittelfristig abgebaut)


6. Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen


 Straßenbegrenzungslinie

 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt


7. Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Absicherungen

 Fläche für Versorgungsanlagen


Zweckbestimmung:

 Elektrizität


8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen


 20 KV-Erledoitung


9. Grünflächen

 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsleitgrün)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Erhalten von Bäumen

 Anpflanzen von Bäumen gem. Textfestsetzung

 Anpflanzen von Sträuchern gem. Textfestsetzung