

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Art und Maß baulicher Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „allgemein Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, Nutzungen gem. § 4(3) Satz 2-5 BauNVO sind unzulässig.
2. Das im Plan ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Eine Überschreitung der GRZ mit Nebenanlagen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO ist unzulässig.
4. Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 50 qm je Baugrundstück zulässig.
5. Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind außer dem Vollgeschoß auch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
6. Innerhalb der durch Baugrenzen dargestellten Bauflächen sind nur Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.
7. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen / -linien zulässig. Freistehende Garagen sind grundsätzlich mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
8. Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe (FFOKEG) wird talseitig auf max. 1,00 m über Straßenniveau in Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenzen festgesetzt, beidseitig darf die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe max. 0,90 m über Straßenniveau liegen.
Höhe der Gebäude:
Bereiche mit Kennziffer 1 :
Die Firsthöhe darf max. 7,70 m betragen.
Die Traufhöhe darf max. 3,60 m betragen.
Bereiche mit Kennziffer 2 :
Die Firsthöhe darf max. 7,20 m betragen.
Die Traufhöhe darf max. 2,90 m betragen.
Gemessen wird von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand Dachhaut.

II. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO)

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind ausschließlich geneigte Dächer von 28°-40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Gras- oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzel- und Doppelgauben zulässig. Das Außenmaß der Einzelgauben darf max. 1,20 m, das Außenmaß Doppelgauben max. 2,40 m betragen. Zur Gliederung der Dachfläche sind mehrere Gauben zulässig, die zusammen die Hälfte der Traufhöhe nicht überschreiten dürfen. Von den Giebelwänden ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Dämpfer sind nur in dem mit Ziffer 1 gekennzeichneten Bereich bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.
4. Gras- und Energiedächer sind zulässig.
5. Zur Dacheindeckung sind grundsätzlich dunkle Materialien zu verwenden. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
6. Als Grundstückseinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude : Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Laubgehölzhecken einheimischer Arten zulässig.
7. Stützmauern und Böschungen: Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig. Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels- und vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

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

1. Je Baugrundstück ist anzupflanzen:
- 1 Baum je angefangene 500 qm Grundstücksfläche, zusätzlich
- 1 Baum je angefangene 200 qm Voll-/Teilversiegelung/Überbauung
Die Bäume sind den befestigten/überbauten Flächen zuzuordnen. Es gilt Auswahlliste „A“. Durch Planzeichen auf Privatgrundstücken festgesetzte Baumpflanzungen sind anrechenbar.
2. Für die straßenbegleitend festgesetzten Bäume ist eine Art gemäß Liste auszuwählen.
3. Dem Altort zugewandte Grundstücksgrenzen der südlich der Erschließungsstelle gelegenen Bauflächen sind auf mindestens 80 % ihrer Gesamtlänge mit einer 3-reihigen Gehölzpflanzung gemäß Artenliste „B“ zu versehen, wobei max. 1/3 baumartige Gehölze zu verwenden sind.
4. Pflanzenlisten:
Artenliste A:
Juglans regia - Walnuß
Tilia cordata - Winterlinde
Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Artenliste B:
Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche

mit Hinzunahme folgender Arten:
Cornus sanguinea - Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze der Listen „A“ + „B“ sind 3 x verpflanzte Stammbüsche / Hochstämme mit Stammumfang 16/18. Für Laubbäume gilt der Stammumfang StU 7/8.
Die Mindestpflanzqualität für strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Sträucher zu wählen.

- Artenliste C:
- | | |
|--------------------|-----------------------|
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Salix alba | - Silberweide |
| Salix caprea | - Salweide |
| Salix viminalis | - Korbweide |
| Viburnum opulus | - Gemeiner Schneeball |
- Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Heister, strauchartige Gehölze sind 2 x verpflanzte Sträucher zu wählen.

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen als Privatgrün ist als Solitärgehölz zulässig; flächige Bepflanzungen und Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
6. Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsböschungen sind flächig mit höherwüchsigen Gehölzen (> 0,50 m) zu überstellen.
7. Im Umgriff der durch Planzeichen festgesetzten und zu erhaltenden Bäume auf privaten Grundstücksflächen sind mind. 25 qm unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten. Zu erhaltende Gehölze sind gem. DIN 18920 vor Schädigungen zu sichern.
8. Die mit „E1“ ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist mit Obsthochstämmen (1 Baum/150 qm) zu bepflanzen und als solche dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist landwirtschaftlich zu nutzen, wobei die Unternutzung extensiv zu betreiben ist (max. 2 Mahdtermine pro Jahr, 1. Schnitt nicht vor dem 15.06. eines Jahres). Alternativ zur Mahd ist eine Bewirtschaftung mit Weidetieren möglich, wobei diese nicht vor Ende Juli eines Jahres erfolgen darf. (Die Besatzdichte bei einer Standbeweidung sollte max. 2 Großtiere betragen, im Falle einer Umtriebsbeweidung sind max. 3 Großtiere zulässig.)

Für beide Nutzungsarten gilt:

- kein Einsatz von Dünger, Gülle, Herbiziden, Pestiziden u.ä.
- keine Entwässerungsmaßnahmen
- kein Bodenbruch

Zu angrenzenden Nutzungsstrukturen sind Krautsäume mit einer Mindestbreite von 2 m zu belassen, die lediglich im Turnus von 2-3 Jahren, ebenfalls nicht vor Mitte Juni, zu mähen sind. Die Säume sind staffelartig zu pflegen, wobei maximal die Hälfte der die E-Fläche umgebenden Krautsäume im Rahmen eines Pflegeganges zu entfernen sind. Die Mahd des verbleibenden Saumes kann im Abstand von mind. 2 Wochen erfolgen.

9. Die mit „E2“ gekennzeichnete Fläche dient primär der Umsetzung wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen und Belange und ist gem. wasserwirtschaftlicher Konzeption als flache, durchlässige Mulde auszugestalten. Die Mulde ist auf 1/3 ihrer Fläche mit Gehölzen der Liste „C“ initial zu begrünen, restliche Bereiche der „E3-Fläche“ sind gem. Vorgaben der Ziffer III.8 zu extensiven Grünlandarealen zu entwickeln. In Vorlagerung der anzulegenden Gehölzstruktur ist ein mind. 2 m breiter Krautsaum zu belassen, der lediglich im Turnus von 2-3 Jahren zu mähen ist.
10. Die mit „E3“ bezeichnete Fläche ist zu rd. 80 % mit Laubgehölzen der Artenliste „B“ zu bepflanzen, wobei max. 30 % baumartige Gehölze zu verwenden sind. Die E3-Fläche beinhaltet außerdem einen der Außengebietsentwässerung dienenden Graben mit Sickerfunktion. Der Graben ist extensiv, d.h. max. 1 x jährlich im Herbst zu mähen.
11. Die mit „E4“ bezeichnete Fläche ist zu einer extensiven Krautflur zu entwickeln und mit baumartigen Laubgehölzen der Artenliste „B“ zu überstellen (max. 12 Exemplare), wobei Gruppen zu bilden sind. Die Pflege (Mahd) ist analog der Vorgaben zu der „E1“-Fläche durchzuführen.
12. Die mit „E5“ bezeichnete Fläche dient der Renaturierung des mit Betonhalbschalen befestigten Karbaches gem. wasserrechtlichem Genehmigungsbescheid und Vorgaben der Gewässerrichtlinie „Aktion Blau“. Der Quellbereich bzw. Gewässeranfang ist kleinflächig mit Schwarzerlen initial zu begrünen, der restliche Gewässerkorridor ist einer sukzessiven Vegetationsentwicklung zur Verfügung zu stellen und extensiv zu pflegen.
13. Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Hierzu sind z.B. flache Rasenmulden anzulegen, die kurzfristige Zwischenspeicherung bei Starkregenereignissen gewähren. Ist eine Versickerung aufgrund mangelnder Bodendurchlässigkeit nicht möglich, können alternativ Rigolen oder kiesgefüllte Gräben die Versickerung sicherstellen. Auch eine Nachnutzung, z.B. über die Anlage von Zisternen (Mindestfassungsvermögen 50 l/qm bedachter Grundfläche) ist zulässig. Die Systeme sind mittels Überläufen an die öffentlichen Anlagen zur Niederschlagswasserableitung anzuschließen.
14. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind - soweit die Zweckbestimmung nicht anderes erfordert - ausschließlich mit versickerungsfähigem Material, so z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä., zu befestigen.
15. Öffentliche Grünflächen entlang der Wirtschaftswege WW2 und WW3 sowie entlang der grenzenden südlichen Bauflächen dienen mit Ausnahme der unter Ziffer IV 2. dargestellten Grünflächen der Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser. Restliche öffentliche Grünflächen dienen der Gestaltung der Erschließungsstraße. Sie dürfen durch Grundstückszufahrten mit jeweiligen Breiten von max. 2,50 m unterbrochen werden.

IV. Sonstige Festsetzungen (§ 9(1), 11, 21 BauGB)

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um die verkehrsberuhigt auszubauende Erschließungsstraße inkl. Entwässerungsrinne sowie um im derzeitigen Ausbaustand zu erhaltende Wirtschaftswege (WW1 - WW4).
2. Die im Plan dargestellten öffentlichen Grünflächen mit Fahrrecht dienen ausschließlich der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen sowie der Nutzung der E1-Fläche.
3. Die mit Leitungsrecht belasteten Flächen auf privaten Grundstücken dienen der Ableitung von Niederschlagswasser und sind entsprechend zugänglich zu erhalten.

V. Zuordnungsfestsetzung (§ 8a(1) BNatSchG, § 135b BauGB i.V.m. § 135a BauGB)

1. Die Flächen „E1“, „E2“, „E4“ und „E5“ für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gem. § 8a BNatSchG allen Baugrundstücken zugeordnet; die „E3“-Fläche ist der verkehrlichen Erschließungsanlage zugeordnet.

VI. Hinweise

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindesteingrünung) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
2. Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Mindesteingrünung) sowie die Herstellung und Bepflanzung der Kompensationsflächen sollten in der auf die Fertigstellung der Baukörper folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden.
3. Oberboden, der bei Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten unter Beachtung der DIN 1054 festzulegen.