

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird allgemeines Wohngebiet (WA) gem § 4 BauNVO festgesetzt
2. Nicht zugelassen sind gem § 1(5) BauNVO Nutzungen nach § 4(2)2 sowie Ausnahmen gem § 4(3)3-5 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung (gem § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO)
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablonen im Plan jeweils festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem § 19(4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig
4. Gemäß § 9(1)6 BauGB sind in dem mit Ziff. 1 gekennzeichneten Bereich nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig
5. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen
6. Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit mind. 5,0 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen
7. Soweit im Plan Fußbodenhöhen über NN angegeben sind, müssen diese als Obergrenze mit einer max. Abweichung von + 0,50 m eingehalten werden

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

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgelegt
2. Es sind geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig
Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB)
3. Höhe der Gebäude
Firsthöhe Bereich Ziffer 1 max. 8,00 m
Bereich Ziffer 2 max. 10,75 m
Traufhöhe Bereich Ziffer 1 max. 4,00 m
Bereich Ziffer 2 max. 6,75 m
Gemessen wird
Bereich Ziffer 1 von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
Bereich Ziffer 2 von OKFF Untergeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur im Bereich Ziffer 1 als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen
Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgaube bis max. 8,00 m zugelassen werden
5. Die Dacheindeckung ist ausschl. in Ziegel und Schiefer zulässig
6. Als Fassadenmaterial sind zulässig
Putz, Klinker, Sichtmauerwerk, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien, Holz
Der Holzanteil geschlossener Wandflächen darf max. 50% betragen
7. Abgrabungen gem § 2(1)1 LBauO sind auf der straßenzugewandten Gebäudeseite unzulässig
8. Stützmauern und Böschungen
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig
9. Als Grundstückseinfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind nur Holzzaune und Laubholzhecken bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mind. 0,50 m 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, Zufahrten, Fußwegen u.a. sind gem § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3)1 LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser ist mit Ausnahme bestehender Gebäude auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sind Rasenflächen o.a. als flache Mulden von mind. 50 l/m² bedachter Grundfläche anzulegen, in denen das Regenwasser durch die belebte Bodenzone versickern kann. Die o.g. Systeme erhalten Überläufe, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser den Entwässerungsanlagen zugeleitet wird
3. Auf Fläche K1 sind flachig hochstammige Obstbäume lokaler Arten zu pflanzen und auf Dauer ohne Pestizideinsatz zu unterhalten. Der Unterwuchs ist ohne Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden offenzuhalten. In die Fläche werden Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser aus der Außengebietsentwässerung integriert

D) Pflanzpflichten gem § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem DIN 18920 zu schützen
2. Auf den privaten Grundstücken sind je mind. 3 Bäume zu pflanzen
3. Für Bepflanzungen sind überwiegend standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.
Bäume: Hochstammige Obstbäume, Bergahorn, Buche, Bergulme, Hainbuche, Eberesche, Feldahorn
Straucher: Hasel, Kornelkirsche, Schlehe, Schw. Holunder, Hundsrose

E) Festsetzungen nach § 8 und § 8a BNatSchG

1. Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugrundstücke sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss von der Ortsgemeinde auszuführen
2. Die Fläche K1 ist gem § 8a(4) BNatSchG allen Verkehrsflächen sowie den Bauflächen zugeordnet, soweit sie am 1.6.1996 nicht bereits bebaut oder gem § 34(1) BauGB bebaubar waren. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 35% auf die Verkehrsflächen und zu 65% auf die Baugrundstücke

F) Sonstige Festsetzungen

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen "besonderer Zweckbestimmung" handelt es sich um verkehrsberuhigt ausgebaute Teilbereiche
2. Die Flächen für die zur Herstellung der Erschließungsanlagen erforderlichen Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken bereitzustellen
3. Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind von baulichen Anlagen sowie Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten

G) Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB

1. Bei Baugrenzen kann gem § 23(3) BauNVO im Bereich Ziffer 1 ein Vortreten von Gebäudeteilen (Treppen, Erkern, Loggien und Balkonen) bis zu einer Tiefe von 2,00 m zugelassen werden
2. Von den eingetragenen Fußbodenhöhen können nach Vorlage amtlicher Geländeprofile Abweichungen bis zu 1,00 m zugelassen werden
3. Drehung der Hauptfirstrichtung um 90°

Empfehlungen / Hinweise

1. Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung z.B. zur Gartenbewässerung in Zisternen aufzufangen
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Rahmen der Baugenehmigung durch Bodengutachten bei Beachten der DIN 1054 festgelegt werden
3. Schutzzonen für Stromversorgungseinrichtungen gemäß Richtlinien des RWE
Die im Plan dargestellten Schutzzonen sind von jeglicher Bebauung und höherem baumartigen Aufwuchs freizuhalten