

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE
E C H T E R S H A U S E N**

TEILGEBIET " AUF DEM SCHLACK "

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung (§ 1 BauNVO) wird für das gesamte Plangebiet als

" Allgemeines Wohngebiet (MA) "

gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und §§ 16, 17 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgesetzt:

2.1 VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse wird auf

"II" (2 Vollgeschosse)

festgesetzt.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf

0,4

festgesetzt.

2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE
(§ 20 und § 17 Abs. 1 BauNVO)

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich als Höchstgrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO auf

1,2

festgesetzt.

2.4 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendes zur Bauweise festgelegt (§ 20 Abs.1 und 2 BauNVO):

Offene Bauweise: "o"

und

nur Einzelhäuser zulässig: "E"

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 23 BauNVO)

3.1 BAUGRENZEN
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen sind der Planunterlage zu entnehmen und richten sich ansonsten nach den Bestimmungen des § 8 LBauO in ihrer neuesten Fassung.

3.2 BEBAUUNGSTIEFE
(§ 23 Abs. 4 BauNVO)

Die Bebauungstiefen sind der Planunterlage zu entnehmen.

3.3 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Siehe hierzu B.1.3 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 LBauO)

1. GARAGEN, GARAGENZUFAHRT UND NEBENANLAGEN
(§§ 14 und 21 a. BauNVO)

1.1 GARAGEN

Die Garagen sind in die Wohngebäude zu integrieren, bzw. sind hinsichtlich ihrer Bauweise und der Verwendung von Materialien so zu gestalten, daß sie mit dem Hauptgebäude eine gestalterische Einheit bilden.

Freistehende Garagen oder Garagen in behelfsmäßiger Bauweise, auch in Form von Car-Ports, sind nicht zugelassen.

1.2 GARAGENZUFAHRT

Die Tiefe der Garagenzufahrt muß von der Erschließungsstraße aus gemessen mindestens **5,00 Meter** betragen.

Als zusätzliche Stellfläche kann die Garagenzufahrt verwendet werden.

1.3 NEBENANLAGEN
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Pflege und Unterhaltung der Grundstücke dienen und der Eigenart der Grundstücke nicht widersprechen sind nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im von den Erschließungsstraßen abgewandten Teil der Grundstücke zugelassen.

2. FESTSETZUNGEN GESTALTERISCHER ART
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN

1. Dachformen

Im Hinblick auf eine einheitliche, ruhige und das Landschafts- und Ortsbild nicht zu sehr störende Dachlandschaft, sind nur geneigte Dächer und diese nur in Form von

Satteldächern

zugelassen.

Ausnahme:

Krüppelwalme, sofern die Länge der Abwalmung (am Ortgang gemessen) ein Drittel (1/3) der Ortganglänge nicht überschreitet.

Die Hauptfirstrichtungen sind in der Planunterlage mit dem Symbol (-----) gekennzeichnet.

2. Dachneigung

Die Dachneigung muß

mindestens 35° (Altgrad)

und darf

höchstens 45° (Altgrad)

betragen.

3. Drempel

Drempel sind zulässig, bis zu einer lichten Raumhöhe von 1,00 Meter, gemessen an der Innenseite der Außenwand. Dabei wird die Höhe zwischen Oberkante Fertig-Fußboden Dachgeschoß bis Oberkante Dachhaut (außen) gemessen.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Die Einzelbreiten dürfen jedoch ein Sechstel (1/6) der Firstlänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Trauflänge betragen.

5. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in harter Deckung und wahlweise in den Farben:

"schiefer-grau" oder "dunkelbraun" oder "ziegel-rot"

auszuführen.

2.2 AUSSENANSTRICHE, AUSSENPUTZE UND VERBLENDUNGEN

Die Außenwandflächen sind mit hellgestrichenen Putzflächen zu versehen.

Nicht zugelassen sind Wandverkleidungen aus Metall und Kunststoff sowie stark strukturierte Putzoberflächen.

Zugelassen sind Holzverkleidungen und Klinkerverblendungen, deren Anteil 20 % der Gesamt-Außenwandfläche nicht überschreiten darf.

C. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) Satz 15 BauGB)

1.1 PFLANZUNGEN ZWISCHEN DEN GRUNDSTÜCKEN

Zwischen den Grundstücken ist eine

einreihige Anpflanzung von bis zu 1,5 m Höhe

zulässig. Zu verwenden sind einheimische Gehölze gem. Pflanzliste B.

1.2 PFLANZUNGEN ZUR FREIEN LANDSCHAFT

Pflanzungen zur freien Landschaft sind mit einheimischen Laub- oder Obstbäumen in aufgelockerter Anordnung (lt. Pflanzliste A) und standortgerechten Gehölzen (lt. Pflanzliste B), ungeschnitten, durchzuführen.

1.3 BEGRÜNUNG NICHT ÜBERBAUTER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge landschaftsgerecht zu begrünen und als Grünflächen zu unterhalten.

je 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche wird als Mindestbepflanzung festgesetzt:

2 Laub- oder Obstbäume (lt. Pflanzliste A)

II. Ordnung

Eine Anpflanzung von Koniferen ist nur eingeschränkt zulässig. Ihr Anteil an den Einzelgehölzen darf 10% nicht überschreiten.

2. PFLANZBINDUNGEN
(§ 9 (1) Satz 25 BauGB)

2.1 ERHALTUNG VON OBSTBÄUMEN UND GEHÖLZEN

Die im Plan gekennzeichneten Obstbäume und Gehölze sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

2.2 ART, GRÖSSE UND RÄUMLICHE LAGE DER PFLANZGEBOTE

Die in der Planunterlage eingezeichneten Bäume sind entsprechend vorgeschrieben. Die Standorte können geringfügig verändert bzw. bei Erfordernis angepasst werden. Zu verwenden sind die in der Pflanzliste genannten Baumarten.

2.3 DURCHFÜHRUNG VON PFLANZUNGEN AUF DEN PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind durch den Grundstückseigentümer durchzuführen und auf Dauer zu unterhalten. Die unter Pflanzliste A bezeichneten Bäume können auch als Halbstämme gepflanzt werden.

2.4 DURCHFÜHRUNG VON PFLANZUNGEN AUSSERHALB VON PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Pflanzungen außerhalb von Privatgrundstücken sind von der Gemeinde durchzuführen und zu unterhalten.

3. PFLANZLISTE

A. Bäume II. Ordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Espe	<i>Populus tremula</i>
Obst-Hochstämme	Lokale Sorten
Apfel	
Birne	
Pflaume	
Kirsche	

B. Gehölzpflanzungen

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna, C. laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

außerdem:

Obststräucher

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

(§ 9 (1) Satz 20 BauGB)

4.1 ABSCHIEBUNG DES OBERBODENS

der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18 915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

4.2 ZULÄSSIGKEIT VON AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zulässig zur Anpassung an Erdgeschoß-, Straßen- und Geländehöhen und durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen. Stützmauern sind zur Geländeangleichung nur als Bruchsteinmauern oder Trockenmauerwerk zulässig. Ihre Höhe darf 1,50 Meter über natürlichem Gelände nicht überschreiten.

4.3 MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH UND ERSATZ VON EINGRIFFEN
(§ 5 LPflG)

4.3.1 AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN

Die im Plan gekennzeichneten Flächen im nördlichen Anschluß an das Baugebiet sind als Dauergrünland extensiv zu nutzen:

Schonende Beweidung mit max. 1 Großvieheinheit/Hektar oder einschürige Wiesennutzung mit Abräumen des Mähgutes (Mahdtermin ab Mitte Juli); keine Düngung, kein Biozideinsatz.

Im westlichen Teil Bepflanzung mit Obst-Hochstämmen (Lokalsorten).

Die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen sind bereits mit Beginn der Baumaßnahmen sukzessive durchzuführen.

D. EMPFEHLUNGEN / HINWEISE

1. GESTALTUNG DER ZUFAHRTEN UND WEGE

Es wird empfohlen die Zuwege und Zufahrten zu den Gebäuden, die Hofflächen und Pkw-Stellflächen in

durchsickerungsfähigen Materialien (Pflaster o.ä.)

auszuführen.

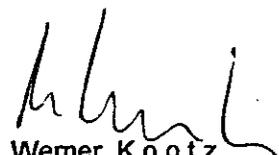
Die Ausführung in Bitumen-Schwarzdecke, Beton oder undurchlässig verfugten Platten- und Steinbelägen ist nicht erwünscht.

2. ABLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS

Es wird empfohlen, daß zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswässern, die Dachwässer nach Möglichkeit in Zisternen gefangen und zu Gießzwecken etc. verwendet werden sollen. Nur der über das Fassungsvermögen der Zisternen hinausgehende Anteil soll über einen Überlauf an den Straßenkanal angeschlossen werden. Das Wasser von befestigten Flächen (Hofflächen, Terrassen, Gartenwege) soll grundsätzlich auf die unbefestigten Grundstücksflächen abgeleitet und dort versickert werden.

Diese Textfestsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplanes der Ortsgemeinde Echtershausen, Teilgebiet "Auf dem Schlack".

Echtershausen im September 1994


Werner Kootz
Ortsbürgermeister

