Kreuzenberg, II. BA

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind unzulässig.
2. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Mit Ausnahme des mit Ziffer 3 bezeichneten Bereiches sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
4. Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
5. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen.
   Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
6. Soweit im Plan Fußbodenhöhen über NN angegeben sind, gelten diese als max. zulässige Höhenlage. Unterschreitungen sind zulässig.
7. Bei den mit den Ziffern 2 und 3 bezeichneten Bereichen ist das zweite Vollgeschoß laut § 2(4)1 LBauO im Untergeschoß anzuordnen.

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 von 28° - 45° Dachneigung zulässig
3. Festsetzung der Firsthöhe: max. 8,50 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe: max. 4,50 m ab OKFF EG.
   Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gebäuderücksprünge und turmartige Anbauten.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
6. Als Fassadenmaterial sind zulässig, Putz, Sichtmauerwerk, Klinker, heimischer Naturstein sowie Holzverkleidung. Fachwerkhäuser mit Ausfachung und Holzhäuser in Blockhausbauweise sind unzulässig.
7. Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als Zink- und Kupfereindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Glasierte Dacheindeckung, Strohdächer sowie Eindeckungen in den Farbtönen „grün", „gelb" und „blau" sind unzulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
8. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
9. Stützmauern und Böschungen:
   Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,0 m zulässig.
   Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

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

9. Stützmauern und Böschungen:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,0 m zulässig.
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

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 wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich breitflächig, unter Ausnutzung der belebten Bodenzone, dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen Dazu sind auf den Grundstücken flache, bewachsene Erdmulden mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m² befestigter Fläche anzulegen. Überschüssiges Wasser ist per Notüberlauf in die straßenbegleitenden Versickerungsmulden bzw. in Mulden in den öffentlichen Grünflächen einzuleiten und dort zurückzuhalten.
Ist auch dann eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich, sollen die o.g. Systeme Überläufe erhalten, mit denen überschüssiges Niederschlagswasser der Fläche K1 zur Versickerung oder Rückhaltung zugeleitet wird. Von hier aus ist überschüssiges Niederschlagswasser an den „Hackengraben" abzugeben.
3. Fläche K 1 ist flächig mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten zu bepflanzen und dauerhaft als Grünland zu nutzen.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume und Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Zum Schutz des Baumbestandes sind vor Beginn der Bauarbeiten ausreichende Sicherungsmaßnahmen gem. DIN 18920 durchzuführen.
2. Die eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Bäume sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen. Dies gilt auch im Falle des Abganges vorhandener, zu erhaltender Bäume.
3. Pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. Die in der Planzeichnung eingetragenen Erhaltungs- und Pflanzgebote werden hiervon abgezogen.
4. Für Pflanzungen sind in Privatgärten vorwiegend laubabwerfende Sträucher und Laubbäume, auf öffentlichen Grünflächen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Geeignete Arten sind z.B.:

<u>Bäume 1. Ordnung:</u>
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Sorbus torminalis (Elsbeere)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)

<u>Bäume 2. Ordnung:</u>
- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Malus sylvestris (Holzapfel)
- Obstbäume lokaler Sorten als Hochstämme

<u>Sträucher:</u>
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Rosa canina, R. rubiginosa, R. tomentosa u.a. (Wildrosenarten)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sträucher:

- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Hartriegel)
- Crataegus laevigata (Eingriffeliger Weißdorn)
- Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
- Rosa canina, R. rubiginosa, R. tomentosa u.a. (Wildrosenarten)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf Privatgrundstücken nur als Solitärgehölz zulässig.
6. Für die Pflanzung von Hecken sind schnittverträgliche Laubholzarten; z.B. Rotbuche, Hainbuche, Feldahorn, Liguster u.a. zu verwenden. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

E) Ausnahmen gem. § 31(1) BauGB

1. Zur Erschließung der Grundstücke 42, 44, 46, 47 und 50 ist eine Unterbrechung des festgesetzten öffentlichen Grünstreifens auf max. 5,0 m Breite, ohne Wegfall festgesetzter Bäume, zulässig. Hierbei sind die Abflußverhältnisse der in der Grünfläche liegenden Entwässerungsgräben zu gewährleisten.

F) Umsetzung und Zuordnung landespfl. Maßnahmen gem. § 1a (3) und § 135 BauGB

1. Anlagen für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet auf öffentlichen Flächen sowie die Obstbaumpflanzungen auf Fläche K1 sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
2. Versickerungsanlagen und Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens ein Jahr nach Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Wohngebäudes herzustellen.
3. Maßnahmen auf öffentlichen Flächen und den Flächen K1 und K2 (außerhalb des Bebauungsplangebietes liegend) sind allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Anteil versiegelter Flächen angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 80 % auf die Bauflächen und zu 20 % auf die Verkehrsflächen.

Hinweise

1. Die Fläche für Kompensationsmaßnahmen K2 liegt außerhalb des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan. Die darauf durchgeführten Maßnahmen und ihre Umsetzung werden in Kapitel 7 des zur Begründung gehörenden landespflegerischen Planungsbeitrages beschrieben.
2. Es wird empfohlen, von den Dachflächen abfließendes Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 50 l/m² bedachter Grundfläche aufzufangen und als Brauchwasser z.B. zur Gartenbewässerung zu verwenden.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
4. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
5. Die im Plan eingetragenen Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllen der Hausvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
6. Für die im Plan festgesetzten Erdgeschoß-Fußbodenhöhen über NN ist der „birnenförmige Bolzen" an der Mauer der katholischen Kirche mit einer Höhe von 392,667 über NN maßgeblich. Als weiterer Bezugspunkt dient der „Kanaldeckel" vor Haus Nr. 6 mit einer Höhe von 372,37 über NN.