

B-Plan Teilgebiet „Kockelberg“

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3) - 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. Bei Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
4. Mit Ausnahme der mit „1“ bezeichneten Bereiche sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
5. Garagen:
Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen.
Talseite dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten, bzw. sind als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu integrieren.
Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
6. Soweit nicht anders festgesetzt, darf das Erdgeschoss max. 0,5 m über OK Straße liegen. Im übrigen gelten die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN als max. zulässige Höhenlage. Unterschreitungen sind zulässig.

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

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geneigte Dächer von 24° - 40° Dachneigung zulässig.
Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
Die Firsthöhe über EG-Fußboden darf max. 8,0 m betragen.
3. Die Firsthöhe darf bei 2-geschossiger Bauweise max. 6,7 m betragen. Sie wird gemessen von OKFF Unter- / Kellergergeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Drempele sind bei 1-geschossiger Bauweise nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie werden von OK Decke bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut gemessen.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Einzelbreite zulässig. Das Gaubendach muß mind. 10° geneigt sein.
7. Dacheindeckung:
Die geneigten Dachflächen sind mit anthrazitgrauem oder schieferblauem oder ziegelfarbenem, nicht blendendem und nicht glasiertem Material einzudecken.
8. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern nicht als Einfriedung zulässig. Es ist ein Zaun in Holzbauweise bis max. 1,2 m Höhe zulässig.
9. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
10. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
11. 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 wechsellagen Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
12. Für Wege, Terrassen, Zufahrten u.ä. sind nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Geeignet sind z.B. Schotterrasen, weißes Pflaster, Rasengittersteine o.ä.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB.

1. Der Oberboden ist vor Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen, zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Er darf nicht auf extensiv genutztem Grünland oder auf anderen landespflegisch bedeutsamen Flächen abgelagert werden.
2. Auf der mit „E1“ bezeichneten Kompensationsfläche sind die in Kap. 8 der Begründung (landespl. Planungsbeitrag) aufgeführten Maßnahmen durchzuführen.

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

1. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Hierfür sind folgende einheimischen Laubbaumarten geeignet:
a) Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), hochstämmige Obstbäume lokaltypischer Sorten u.ä.
b) Mindestanforderungen:
- Laubbaum, Hochstamm: 2xv 10 - 12 cm Stammumfang
- Obstbaum, Hochstamm: mind 180 cm Stammhöhe
2. Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen des Baugebietes sind ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.
a) Bäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Zitterpappel (*Populus tremula*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*) u.ä.
b) Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa corymbifera*, *Rosa canina*, *Rosa tomentosa* u.ä.), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) u.ä.
c) Mindestanforderungen:
- Laubbaum (Heister): 3xy, 200 - 250 cm Höhe
- Sträucher: 2xy, 60 - 100 cm Höhe
3. Für Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken sind zu 90% Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzung von Nadelbäumen ist auf Privatgrün nur als Solitärgehölz zulässig; Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

E) Hinweise

1. Pflanzungen auf den Grundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke und auf öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur von der Gemeinde durchzuführen.
2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
3. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung etc.) zu verwenden.
4. Eine Nutzung der Sonneneinstrahlung zur Warmwasserbereitung und Beheizung der Gebäude mit Energiedächern wird empfohlen.
5. Die im Plan dargestellten Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllung der Hausvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
6. Soweit Schutzstreifen von Leitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RW in Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
7. Schutzräume
Es wird auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan bezüglich der Errichtung von Schutzräumen hingewiesen.
8. Die Funktionsfähigkeit des Durchlasses unter dem Bahnkörper in km 9,440 im Bereich der Kompensationsfläche E1 ist auf Dauer sicherzustellen.