

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

A. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Das Baugebiet setzt sich zusammen aus einem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO. Die Regelungen der §§ 4 und 5 BauNVO gelten ausnahmslos.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 wird auf den Bereichen der im Baugebiet liegenden Parzellen Nr. 38, 39, 40 und 41 eine Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung vorgenommen. Demgemäß sind im Bereich der Parzellen 38, 39 und 40 nur Nutzungen entsprechend des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig, während im Bereich der Parzelle Nr. 41 die Art der Nutzungen auf die des § 5 Abs. 2 und 3 BauNVO beschränkt werden.
- Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan dargestellten Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

B. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

Diese Festsetzungen sind im Bebauungsplan in graphischer Form getroffen. Die Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich durch die vorgegebene Firstrichtung. Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° zugelassen. Die Dachformen werden auf Sattel- und Krüppelwalmdächer beschränkt. Ausnahmsweise können Walmdächer zugelassen werden. In Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Dagegen können die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine weiteren Flächen festgesetzt sind.

C. Gestalterische Festsetzung

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

Gebäude, die in Hanglagen erstellt werden, dürfen talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Wird jedoch, durch die Geländeform bedingt, verlorenes Mauerwerk unterhalb der Kellersohle erforderlich, ist dieses durch Auffüllung der Sicht zu entziehen.

2. Dächer

- 2.1 Dacheinschnitte und Dachgauben sind auf der selben Dachfläche nicht zulässig.
- 2.2 Auch mehrere Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.3 Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Giebel einhalten.
- 2.4 Für die Dacheindeckung sind schwarze Pappen als Oberschicht sowie glasierte Materialien nicht zulässig.

D. PKW - Stellplätze und Garagen

Der Mindestabstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 5,0 m sofern nicht durch Eintragung im Plan anderes festgelegt ist. Vor Garageneinfahrten und privaten Einstellplätzen ist die Anbringung von Toren, Ketten oder ähnliche Arten von Absperrungen unzulässig.

E. Außenanlagen

- Die straßenseitigen Außenanlagen sind als Zier- oder Bauerngärten anzulegen.
- Die im Plan dargestellten Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken entlang des Straßenraumes sind mit Laubhochstämmen der Pflanzgröße 3. xv 12-14 zu bepflanzen. Geeignete Arten: Winterlinde, Sommerlinde, Bergahorn, Spitzahorn, Vogelbeere.
- Die Verwendung von Nadelgehölzhochstämmen im öffentlichen und privaten Raum ist bis zu 10 % der Gesamtbepflanzung zulässig.
- Hecken aus Nadelgehölz sind unzulässig.
- Erforderliche Straßenböschungen hat der private Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück unentgeltlich zu dulden. Die Böschungen sind gegen Erdrutsch zu befestigen. Bei Grundstücken talseitig der Straße kann die Böschung im Bereich der Vorgärten zugeschüttet werden. Bei Grundstücken bergseitig der Straße kann die Böschung ganz oder teilweise abgegraben oder durch Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m ersetzt werden.
- Als seitliche Einfriedung sind lebende Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
- In Bereichen von Straßenkreuzungen und -einmündungen sind sichtbehindernde Pflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig; Laubhochstämmen mit Kronenunterkante mindestens 2,50 m können gepflanzt werden.

F. Ausnahmen

Ausnahmsweise können Erker und Balkone mit einer Ausladung bis max. 1,20 m auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

3. Hinweise

Bei geschlossener Bauweise sind die Brandmauern jeweils um die Höhe des Versatzes zum tieferliegenden Nachbar- gelände bis auf dessen notwendige Fundamentsohle zu gründen.

Der im Plan dargestellte Schutzstreifen parallel zur 20 KV Freileitung muß von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hohem Aufwuchs freigehalten werden.

Die im Plan dargestellten Sichtdreiecke im Einmündungsbereich von Gartenstraße und neuer Erschließungsstraße in die K 67 sind gemäß den Regelungen unter E 7 freizuhalten.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Die im Plan gekennzeichneten Baumhecken Nr. 7 a und die Obstbäume Nr. 7 j sind zu erhalten und als Grünelemente in die Grundstücksgestaltung mit einzubeziehen. Zur Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft wird die Anpflanzung eines Gehölzstreifens von mindestens 5 m Breite im Bereich der Kennziffern 11 und 12 festgesetzt. Die Anpflanzung hat nach dem Schema "Ortsrand" (siehe Anlage 1 der Begründung) zu erfolgen. Pflanzengröße: Bäume: 2 xv 8-10 oder 10-12
Sträucher: 2 xv 60-100
Geeignete Pflanzenarten: Bäume: Stieleiche, Esche, Bergahorn, Spitzahorn, Winterlinde, Sommerlinde, Vogelbeere, Walnuß
Sträucher: Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Wasserschnegball, Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, schwarzer Holunder, Salweide, Faulbaum, Feldahorn.
Die Hecke 11 b ist in den Gehölzstreifen mit einzubeziehen.
- Als Ausgleich für die bauliche Inanspruchnahme des Gebietes werden die Parzellen Nummer 40/1, 40/2, 50, 51 und 52 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Im Bereich der Parzellen Nummer 51 und 52 sind die bestehenden Obstgehölze zu erhalten. Die Wiesennutzung ist durch extensive Pflegemaßnahmen zu sichern. Im Bereich der Parzellen Nummer 40/1 und 40/2 ist die Beibehaltung der jetzigen extensiven Nutzung z.B. durch Schafhaltung oder einmalig jährliche Mahd zu sichern.

1. Maßnahmen zur Verringerung der Bodenversiegelung gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

- Neue Befestigungen, sowohl vor Garagen und Grundstückszufahrten, sowie im Bereich von Stellplätzen sind mit einem durchsickerungsfähigen Belag herzustellen.
- Die Dachwässer der neu zu errichtenden Gebäude sind nach Möglichkeit zur Wiedernutzung zu sammeln oder dezentral zu versickern.