

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9(1) BauGB)

1. Die Art der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus der Festsetzung durch Planzeichen.

Im ausgewiesenen Dorfgebiet werden die in § 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

- Unzulässig sind Anlagen gem. § 5(2), Ziff. 6,7 + 9 BauNVO (§ 5(2), Ziff. 6,7 + 9 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)
- Unzulässig sind Anlagen gem. § 5(3) BauNVO (§ 5(3) BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO)

Im ausgewiesenen Mischgebiet werden die in § 6 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten wie folgt eingeschränkt:

- Unzulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten in gewerblich geprägten Bereichen (§ 6(2) Ziff. 6-8 BauNVO i.V.m. § 1(5) BauNVO)
- Unzulässig sind Vergnügungsstätten außerhalb gewerblich geprägter Bereiche (§ 6(3) BauNVO i.V.m. § 1(6) BauNVO)

2. Überschreitungen der Grundflächenzahl gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. Sichtschutzmauern sind als Einfriedung unzulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Zäune nur bis max. 1,25 m Gesamthöhe zulässig. Sockelmauern dürfen 0,70 m Gesamthöhe nicht überschreiten.

2. Die Errichtung von Garagen in Kellergeschossen ist unzulässig, wenn kein ausreichend großer waagerechter Stellplatz vor der Garageneinfahrt nachgewiesen werden kann.

3. Als Dach sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Pultdächer sind nur für Anbauten und Nebenanlagen zulässig. Die Dachneigung hat zwischen 24° und 48° zu betragen.

4. Drempele sind bei eingeschossiger Bauweise bis max. 80 cm, bei zweigeschossiger Bauweise bis maximal 30 cm zulässig. Als Traufhöhe sind max. 6,50 m über Oberkante Fahrbahn zulässig.

5. Die Fertighöhe des Fußbodens des Erdgeschosses darf 0,50 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten.

6. Reklame und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses in blendfreier und unbeleuchteter Ausführung bis zu einer Gesamtgröße von 0,25 qm zulässig. Reine Markenwerbung ist unzulässig, ebenso Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger.

7. Straßenseitige Vorgärten im Mischgebiet dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

III. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9(1) 10, 15, 20, 25 BauGB)

1. Zur Pflanzung der durch Text festgesetzten Bäume sind nur Laubgehölze gemäß Liste A zulässig.

2. Die Begrünung der Grundstücke hat zu erfolgen mit mindestens

1 Baum je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche, zzgl. 1 Baum je angefangene 200 qm Versiegelung/Überbauung. Ein Baum hiervon ist so zu pflanzen, daß sein Kronenvolumen straßenraumwirksam wird. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

3. Die Bepflanzung der landschaftsseitigen Grundstücksgrenzen hat mit einer mindestens 2-reihigen Strauchpflanzung gemäß Liste B zu erfolgen.

4. Pflanzenlisten

A) Einzelbäume

Acer campestre	- Feldahorn in Sorten
Acer platanoides	- Spitzahorn in Sorten
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn in Sorten
Aesculus carnea	- Rote Roßkastanie
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Juglans regia	- Walnuß
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Oxelbeere
Obsthochstämme	

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Hochstämme, StU 8/10

B) mehrreihige Abpflanzung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
mit Hinzunahme von mindestens 5 Arten aus:	
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Ribes alpinum	- Alpenjohannisbeere
Rosa canina	- Hundrose
Rosa spinosissima	- Vielstachelige Rose
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher bzw. Heister

5. Die ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind wie folgt zu entwickeln:

E1: Anpflanzung von 12 Kernobsthochstämmen, alternativ je Kernobsthochstamm eine Gehölzgruppe aus 15 Sträuchern der Pflanzenliste B

E2: Anpflanzung von 25 Kernobsthochstämmen, alternativ je Kernobsthochstamm eine Gehölzgruppe aus 15 Sträuchern der Pflanzenliste B

E3: Bepflanzung von 50 % der Fläche mit:
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehendorn
Rosa canina - Hundrose
Rosa spinosissima - Vielstachelige Rose

E4: Bepflanzung der Fläche mit Gehölzarten des Stieleichen-Ulmen-Auwaldes im Raster 3 x 3 m.

6. Auf Dachflächen und sonstige unbelastete Versiegelungsflächen auftretendes Regenwasser ist im Umfang von mindestens 1 cbm/50 qm Versiegelung aufzufangen und einer Nachnutzung zuzuführen; überschüssiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Alternativ ist eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück zulässig.

IV. Sonstige Festsetzungen

(§ 9(1) 12 + 13 BauGB)

1. Soweit Schutzbereiche bestehender wie geplanter Elektrizitätsleitungen durch Baumaßnahmen betroffen sind, ist das RWE im Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Dies gilt insbesondere für die bestehende 20 kV Freileitung.

V. Zuordnungsfestsetzung (§ 8a (1) BNatSchG)

1. Die Kompensationsflächen E 1 bis E 4 sind der neuen Verkehrsfläche sowie den Bauflächen auf Flur 3, Flurstücke 12 - 14 sowie Flur 7, Flurstück 50 zugeordnet. Der Verteilung Straße / Bauflächen erfolgt im Verhältnis 30 : 70.

VI. Empfehlungen / Hinweise

1. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.

2. Flächenversiegelungen außerhalb der Straßenverkehrsflächen sind - soweit nicht andere gesetzliche Grundlagen eine Vollversiegelung zwingend vorschreiben - mit offenfugigen Materialien auf wasserdurchlässigem Unterbau vorzunehmen. Für die Zulässigkeit wesentlicher Einschränkungen der Wasserdurchlässigkeit des Bodens durch Befestigung ist § 10(3) LBauO zu beachten.

3. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindestengrührung) sollte vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.