

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie gem. § 5 BauNVO „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt.
- 1.1 Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sowie Nutzungen nach § 5(2)2, 4, 6, 8, und 9 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 5(3) BauNVO sind unzulässig.
2. Mit Ausnahme der mit Ziffer 3 u. 4 bezeichneten Bereiche sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschosßflächenzahl sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
4. Die Fußbodenhöhe wird als max. zulässige Obergrenze festgesetzt, und zwar:
 - Bereich Ziffer 1 EG = 0,50 m über OKFF Straße
 - Bereich Ziffer 2 EG = 0,75 m über OK Urgelände
 - Bereich Ziffer 3 u. 4 EG = 0,75 m über OK Urgelände.Meßpunkt ist jeweils der geometrische Mittelpunkt des Hauptbaukörpers.
5. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
6. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2(4)1 LBauO sind in dem mit Ziff. 3 bezeichneten Bereich im UG zulässig, sofern sich dies aufgrund der natürlichen Geländesituation ergibt.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO

1. Soweit in den zeichn. Darstellungen eine Firstrichtung festgesetzt ist, sind die Gebäude hierzu parallel auszurichten. In den übrigen Bereichen ist die Gebäudestellung frei wählbar.
2. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Dachüberstand des Ortanges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
4. Festsetzung der Firsthöhe:
 - Bereich Ziffer 1 u. 2 max. 8,50 m
 - Bereich Ziffer 3 max. 9,00 m
 - Bereich Ziffer 4 max. 9,00 m / min. 8,00 m.
5. Festsetzung der Traufhöhe:
 - Bereich Ziffer 1 u. 2 max. 3,75 m
 - Bereich Ziffer 3 max. 4,00 m
 - Bereich Ziffer 4 max. 6,00 m / min. 3,75 m.Die Firsthöhe und Traufhöhe werden gemessen von OKFF EG. die Traufhöhe jeweils bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
6. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 3,00 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.
7. Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen ohne Musterstrukturen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holz-Skelettbauweise. Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholzbauweise sind unzulässig.
8. Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
9. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,00 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,00 m zulässig. Böschungen und Anschüttungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
10. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
11. Abgrabungen gem. § 9(1)17 BauGB sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

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 u.a. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrassen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, max. 30 cm tiefe, bewachsene Erdmulden o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mind. 50 l pro m² versiegelte Fläche betragen.
3. Die mit K 1 und K 2 gekennzeichneten Flächen sind ohne den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden als Grünland zu bewirtschaften. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Anlage flacher, begrünter Erdmulden bzw. -gräben zur Versickerung von Niederschlagswasser.
 - Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume lokaler Sorten in den Bestandslücken der vorhandenen Streuobstbestände.
 - Durchführung der zur baumgerechten Kronenentwicklung der neu gepflanzten Obstbäume erforderlichen Pflegeschritte.
4. Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sind ohne den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden zu bewirtschaften.

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

1. Die in der Planzeichnung auf öffentlichen und privaten Grünflächen als Bestand eingetragenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Absterbens durch Nachpflanzung zu ersetzen.
2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume sind mit einer Abweichung von max. 3,00 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken je ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Plan eingetragene Pflanzgebote sowie der Erhalt von Bäumen auf den privaten Grundstücken werden hierbei angerechnet.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K 1 und K 2 ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung:

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Walnuß (*Juglans regia*), Feldulme (*Ulmus minor*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) u.a.

Bäume 2. Ordnung:

hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten, Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), u.a.

Sträucher:

Grauweide (*Salix cinerea*), Salweide (*Salix caprea*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) u.a.

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

E) Umsetzung und Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

gem. § 1a(3) und § 135 BauGB

1. Versickerungsmulden auf den öffentlichen Grünflächen sind von der Gemeinde zeitgleich mit dem Vorstufenausbau der Erschließungsstraße herzustellen.
2. Pflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen K 1 und K 2 sowie die Begrünung des Straßenraumes sind von der Gemeinde durchzuführen. Die Flächen K 1 sind dem ersten Bauabschnitt; die Flächen K 2 dem zweiten Bauabschnitt zugeordnet. Die Bepflanzung der Flächen K 1 und K 2 erfolgt bei der Erschließung des jeweiligen Bauabschnittes zusammen mit der Fertigstellung der Versickerungsmulden für Niederschlagswasser. Baumpflanzungen im Straßenraum werden nach dem jeweiligen Endausbau der beiden Erschließungsstraßen-Abschnitte durchgeführt.
3. Pflanzungen und Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken und privaten Grünflächen sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.
4. Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sowie auf den Ausgleichsflächen K 1 und K 2 sind allen neu bebaubaren Flächen sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet. Die Flächen K 1 sind dem ersten Bauabschnitt, die Flächen K 2 dem zweiten Bauabschnitt zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der maximal zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach für beide Bauabschnitte jeweils zu 82 % auf die Bauflächen und zu 18 % auf die Verkehrsflächen.

Hinweise

1. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
2. Zur Verringerung der Energiekosten sollen für die Straßenbeleuchtung Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbare Leuchtkörper verwendet werden.
3. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
4. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
5. Seitlich der Straße angeordnete Versickerungsmulden dürfen pro Baugrundstück einmal auf einer Breite von max. 4,00 m mit einer Zufahrt gequert werden, wobei die Abflußverhältnisse zu gewährleisten sind.
6. Bei Errichtung von Kellern wird empfohlen, diese gegen drückendes Wasser zu sichern.
7. Zur Sammlung und Verwendung von Niederschlagswasser sind die bekannten Hinweise des Gesundheitsamtes zur Verwendung von Regenwasser in Haushalten zu berücksichtigen.