

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## I Festsetzung der Bauzonen

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugestaltung –

Bauzone  1 siehe rechtskräftigen Bebauungsplan "Leuktalstraße"

Bauzone  2  Mischgebiete (MI) - §6 BauNVO –

1.1. Dachform: SD –Satteldach– oder WD –Walmdach–

1.2. Dachneigung: 28°-40°

1.3.  TH - Traufhöhe – max. 6,50m (Talseite)

## II Weitere planungsrechtliche Festsetzungen -§9 Abs. 1 BBauG-

1.0 Als Maß der baulichen Nutzung gilt die im Plan dargestellte Nutzungsschablone

2.0 Auf den Flurstücken 5/2, 6/5 Flur 8 sind innerhalb der Bauverbotszone Garagen und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO unzulässig.

3.0 Die Erschließung des Flurstück 5/2 Flur 8 ist zulässig über das Flurstück 251 Flur 1. Eine Zufahrt an die K 119 außerhalb der OD ist unzulässig.  
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude- Garagenfront ist ein Mindestabstand von 10,0m einzuhalten.

4.0 Anschüttungen und Abgrabungen dürfen nur insoweit vorgenommen werden, als diese für die Anlegung von Erdterrassen oder zur Angleichung an den natürlichen Geländeverlauf notwendig sind. Vorgartenflächen sind mindestens in Höhe der Verkehrsfläche aufzufüllen.

5.0 Grünordnung: 5.1. Die unbebauten Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäude sind gärtnerisch zu gestalten  
5.2. Auf den übrigen unbebauten Grundstücksflächen ist auf je 100 m<sup>2</sup> mindestens 1 Laubbaum – vorzugsweise Obstbäume – zu pflanzen  
5.3. Die vorhandenen Obstbaumbestände außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu erhalten.  
5.4. Entlang der Leuk ist der vorhandene Uferbewuchs zu erhalten und nach Bedarf zu ergänzen. Hierzu sind ausschließlich heimische Wildgehölze, wie Roterle, Hainbuche und Weidearten zu verwenden.

## III Hinweise

1. Gebäude mit Feuerstellen müssen eine Funkenflugsicherung erhalten

2. Es wird auf § 1 Abs. 5 Nr. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes hingewiesen.