

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB sowie BauNVO

1. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Zulässig sind Nutzungen nach § 4 Absatz 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sowie die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die übrigen Ausnahmen nach BauNVO § 4, Absatz 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgeschrieben, es wird festgesetzt:

$$GRZ = 0,30$$

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind. Die in der Planunterlage eingetragenen Baugrenzen sind unbedingt einzuhalten, auch wenn die vorgegebenen GRZ - Werte nicht ausgeschöpft werden können.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist eine Überschreitung nach § 19 BauNVO nicht zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen usw.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies gilt jedoch nicht für bauliche Anlagen nach § 12 BauNVO (Garagen).

3. Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage

Die festgesetzte maximale Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut) sowie die Gesamthöhe (Firstpunkt) der Baukörper darf nicht überschritten werden, es wird festgesetzt:

max. Wandhöhe 6,00 m

max. Firsthöhe 12,00 m

Als Bezugspunkt für die Festsetzungen der maximal zulässigen First- und Wandhöhe (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk / Oberkante Dachhaut, gemessen in der Mitte der Wand) wird gemäß § 18 BauNVO die Straßenoberfläche der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Als Straßenoberfläche wird die Höhe des Straßenbelages in der Straßenmitte (= Straßenachse), rechtwinklig zur Mitte der Gebäudewand gemessen.

4. Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Eine Überschreitung der Geschossigkeit ist nur zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschoss im Dachraum im Sinne des § 2 Absatz 4 LBauO handelt. Dabei darf jedoch die vorgeschriebene Wand- und Firsthöhe (Bezugspunkt wie vor) nicht überschritten werden.

5. Bauweise:

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, Reihenhäuser dagegen sind unzulässig.

Bei Gebäudeunterkellerung sind die Keller in wasserundurchlässiger Stahlbetonbauweise (WU-Beton) oder einer vergleichbaren Bauweise auszuführen. Schutzanstriche auf Bitumenbasis oder ähnliche grundwassergefährdende Stoffe sind nicht zulässig.

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

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

Es sind geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45° zulässig. Eine Abwinkelung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand des Ortanges darf 30cm, der Traufe 50cm nicht überschreiten.

Drempel sind zulässig, wobei die jeweils vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf.

Garagen und Nebengebäude sind in der gleichen Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder als extensiv begrüntes Flachdach zu errichten.

Dachaufbauten sind als Schlepp- und Spitzgaupen erlaubt. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf max. 1,40m betragen, die Breite des Gaupenfensters muss kleiner sein als seine Höhe (stehende Formate), wobei die Breite des Fensters max. 1,20 m betragen darf. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden.

Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude

Fassade:

Als Fassadenmaterial sind Putzflächen als Kellenstrich- oder Reibputze erlaubt, Putzflächen mit Musterstrukturen sind unzulässig. Holzhäuser in Holzskelettbauweise sind erlaubt, Holzhäuser in Holzblockbauweise (z. B. Rundstamm) sind nicht zulässig.

Die Fensterformate müssen stehend sein, d. h. die Breite der Fenster muss kleiner sein als ihre Höhe.

Dach:

Die Dacheindeckung ist in anthrazit-farbenem, dunkelbraunem, dunkelrotem oder rotbraunem Material auszuführen (z.B. Natur-, Kunstschiefer, Dachziegel, Betondachsteine), die Eindeckung darf nicht glänzen oder spiegeln.

Dachverglasungen, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind erlaubt. Bitumenrollbahnen und Wellplatten dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

3. Gestaltung der Außenanlagen

Zur Herstellung einer Terrassenebene auf dem Baugrundstück sind Aufschüttungen bzw. Abtragungen erlaubt. Zur Angleichung an das Urelände dürfen ausschließlich Böschungen in unregelmäßigen Neigungen erstellt werden, zur Böschungsbefestigung dürfen keine Pflanzringsysteme verwendet werden. Die Böschung muss im Verhältnis 1:3 oder flacher angelegt werden, wobei die notwendigen Böschungen nur auf dem eigenen Grundstück liegen dürfen. Sie sind im Jahr der Erstellung einzugrünen.

Zur Herstellung von ebenen Gartenflächen und Terrassen sind Stützmauern unzulässig, sie sind ausschließlich im Bereich von Kellerzufahrten (Garagen im KG, Zugänge usw.) zulässig, sie sind zu begrünen oder als offenfugige Natursteinmauern auszuführen.

Einfriedungen sind als Staketenzäune (max. 0,90 m hoch) oder als Hecken (max. 1,20 m hoch) aus heimischen Heckengehölzen zulässig.

C Grünflächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9(1), 15, 20 und 25a 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, Schotterrasen u.a.

2. Das anfallende Niederschlagswasser von den Häusern und befestigten Grundstücksteilen ist auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten.

Auf den Grundstücken südlich der Erschließungsstraße sind Rasenflächen, Pflanzflächen u.ä. als flache Erdmulden anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird. (Fassungsvermögen mind. 50 l pro m² versiegelter Fläche). Auch die Anlage von Zisternen mit gedrosseltem Ablauf ist zulässig. Der Notüberlauf erfolgt über ein Ableitungssystem in Richtung L 30.

Auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße ist eine Zisterne mit einem Mindestretentionsvolumen von 50 l pro m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche anzulegen. Unterhalb des Drosselablaufs kann die Zisterne als Brauchwasserspeicher verwendet werden. Überschüssige Niederschlagswassermengen können mittels Notüberlauf in den Regenwasserwasserkanal eingeleitet werden. Der Drosselabfluss der Zisterne wird auf 0,5 Liter pro Sekunde festgelegt.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

Bei der Anlage von Erdmulden und Zisternen sind Auflagen und Einschränkungen, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III ergeben, zu beachten. Weitere Auflagen bleiben einer Einzelfallprüfung vorbehalten.

3. Die im Plan festgesetzten Flächen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 2 Reihen von Laubsträuchern flächig zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt max. 1,50 m. In diese Pflanzung sind im Abstand von max. 20 m Laubbäume zu pflanzen.

4. Für festgesetzte Bepflanzungen sind standortgerechte Laubholzarten zu verwenden. Geeignet sind z.B.:

Bäume: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Stieleiche (*Quercus robur*)

Sträucher: Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa canina*, *R. rubiginosa* u.a.), Salweide (*Salix caprea*)

5. Für Grundstückseinfriedungen sind Holz-Lattenzäune und sommergrüne Schnitthecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,20m sowie freiwachsende Hecken aus Laubholzarten zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen (*Thuja* etc.) sind unzulässig.

D Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen und Duldungsvorschriften gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 26 BauGB

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte umfassen folgende Befugnisse: Befugnis der Träger der Ver- und Entsorgung zur Anlage von offenen Gräben oder Rohrleitungen zur Ableitung des überschüssigen, nicht verschmutzten Niederschlagswassers und Befugnis der jeweiligen Oberlieger zur Ein- und Durchleitung des von deren Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers. Gräben sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft funktionsfähig zu halten.

2. Notwendige Böschungen, Abgrabungen bzw. technische Anlagen (z. B. Betonrückenstützen für Pflasterrinnen, Beleuchtungskörper), soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden. Bei Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind die Bäume ggf. auf der Grundstücksgrenze und deren Einwirkung durch Wurzelwerk und Baumkronen auf den privaten Grundstücken zu dulden.

3. Das in der Planzeichnung dargestellte Sichtfeld ist von jeglicher Bebauung sowie Bepflanzung mit Höhen von mehr als 0,60m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz von mind. 2,50m Höhe.

E Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB und § 135 BauGB

1. Dem Baugebiet ist eine Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 8/2 in Flur 26 zugeordnet. Die Umsetzung erfolgt spätestens 1 Jahr nach Vorstufenausbau der Erschließungsstraße.

Die Kosten für die Herstellung und Fertigstellungspflege der naturschutzrechtlichen Maßnahmen auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche ist gemäß § 9 (1a) Satz 2 auf der Grundlage der Bodenversiegelung zugeordnet:

zu 85 % den Grundstücken,

zu 15 % den Straßen.

2. Festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.