

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 1(2) und (3) BauNVO „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.
- 1.1 Allgemein zulässig sind gem. § 1(4) i.V.m. § 1(6) BauNVO Nutzungen nach § 6(2)1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO.
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Nutzungen gem. § 6(2)6, 7 und 8 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gemäß § 1(5) BauNVO unzulässig.
2. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen. GRZ-Überschreitungen gem. § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.
3. Bei den mit Ziff. 2 bezeichneten Bereichen ist das zweite Vollgeschoß im UG anzuordnen.
4. Die in der Planzeichnung dargestellten EG-Fußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Bei Abweichungen von den vorgeschlagenen Flurstücksgrenzen ist zu interpolieren.

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

1. Es sind, unter Einhaltung der festgesetzten max. Firsthöhe, für den Hauptbaukörper ausschl. geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigungen zulässig: Dachüberstand des Ortanges max. 30 cm, der Traufe max. 40 cm.
2. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
3. Festsetzung der Firsthöhe:
 - Bereich Ziffer 1 max. 9,50 m / min. 7,00 m
 - Bereich Ziffer 2 max. 8,00 m.Die Firsthöhe wird gemessen von OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe:
 - Bereich Ziffer 1 max. 6,00 m / min. 4,00 m
 - Bereich Ziffer 2 max. 4,00 m.Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG jeweils bis zum Schnittpunkt Au-

ßenwand / Dachhaut.

5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind gem. § 5(2) i.V.m. § 88(6) LBauO als Einzelgauben bis max. 3,00 m Breite zulässig. Im Bereich Ziff. 2 sind Dachaufbauten (Dachgauben) nur auf der talabgewandten Gebäudeseite 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.
6. Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen ohne Musterstrukturen, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein sowie Holz-Skelettbauweise. Holzhäuser in Vollstamm-Bauweise sind unzulässig.
7. Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder nicht glasierten Pfannen (RAL 7010 bis 7026), dunkelbraun (RAL 8016 bis 8019), dunkelrot (RAL 3005 bis 3011) sowie in vorbewitterter 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.
8. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Außenflächen (Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten etc.) sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird einer örtlichen Versickerung auf der Fläche K 1 zugeführt.
3. Die Fläche K 1 dient der Anlage flacher, begrünter Versickerungsmulden. Die außerhalb der Mulden liegenden Flächenanteile werden als Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen lokaler Sorten bepflanzt und unterhalten. Die Flächen sind ohne den Einsatz von Düngemitteln und Bioziden extensiv zu bewirtschaften.

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

1. Die zu erhaltenden Gehölze können abschnittsweise zur Auslichtung zurückgeschnitten werden.
2. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken jeweils ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Plan eingetragene Pflanz- und Erhaltungsgebote werden hierbei angerechnet.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf der Fläche K 1 ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden.

den, z.B.:

Bäume 1. Ordnung:

Traubeneiche (*Quercus petraea*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Walnuß (*Juglans regia*), Esche (*Fraxinus excelsior*) u.a.

Bäume 2. Ordnung:

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

Sträucher:

Grauweide (*Salix cinerea*), Korbweide (*Salix viminalis*), Salweide (*Salix caprea*), Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), 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 und die Pflanzung der Obstbäume auf Fläche K 1 sind von der Gemeinde innerhalb eines Jahres nach Beginn der Baumaßnahmen für die Erschließungsanlage herzustellen.
2. Pflanzungen auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen.
3. K 1 ist allen neu bebaubaren Flächen sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird jeweils der maximal zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 92 % auf die Bauflächen und zu 8 % 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. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das Entwässerungs- / Versickerungssystem anzuschließen.
2. Zur Verringerung der Energiekosten und zum Schutz nachtaktiver Insektenarten 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, ggfs. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
4. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.