

## TEXTFESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB und § 1-23 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung  
WA - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 V. mit § 17 BauNVO)  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 (2) BauGB).  
Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)  
Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit min. 5,0m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 12% nicht übersteigen. Freistehende Garagen sind mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
5. Es ist nur eine Schmutzwasserkanalisation zu bauen, in die nur das behandlungsbedürftige häusliche Schmutzwasser einzuleiten ist (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)
6. Das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und in der oberen Bodenschicht zwischenspeichern ( zu versickern ). Auf den Baugrundstücken sind flache bewachsene Mulden bis 30 cm tief zur Rückhaltung und Versickerung anzulegen. Das Fassungsvermögen der Mulden ist auf 50 l pro m<sup>2</sup> Dachfläche anzulegen ( Maßnahme V5 )
7. Das überschüssige Niederschlagswasser aus dem Baugebiet ist über Rinnen, Muldengräben, Gräben und Rohrleitungen aus dem Gebiet abzuleiten und südlich der Bebauung breitflächig abzuleiten.  
Das Oberflächenwasser der angrenzenden Flächen ist außerhalb des Baugebietes über offene Gräben mit Rückhaltung aus dem Baugebiet fernzuhalten und unterhalb der Bebauung breitflächig abzuleiten. ( Maßnahme V4 )

Das Oberflächenwasser der angrenzenden Flächen ist außerhalb des Baugebietes über offene Gräben mit Rückhaltung aus dem Baugebiet fernzuhalten und unterhalb der Bebauung breitflächig abzuleiten. (Maßnahme V4)

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem § 9 (4) BauGB in V mit § 86 LBauO

1. Es sind Satteldächer und geneigte Dächer von 30°-45° Dachneigung zulässig.
2. Drempel sind bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Sie werden von OK-Decke bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut gemessen.
3. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,00m Breite zulässig. Zur Gliederung der Dachfläche ist eine Kombination aus mehreren gleichartigen Dachaufbauten möglich. Die Addition der Gauben darf max 2/3 der Firstlänge betragen. Das Gaubendach muß min 10° geneigt sein. Die Ausgestaltung der Dachaufbauten hat in einer einheitlichen architektonischen Ausformung zu erfolgen.
4. Als Fassadenmaterial sind zulässig:  
- Putz, Sichtmauerwerk, Sandstein oder sandsteinähnliche Materialien.
5. Bei Gebäuden mit einer Entfernung von weniger als 30,00m zum Waldrand, sind die Kamine mit feuersicheren Funkenfängern anzulegen.
6. Die Dachendeckung ist in schiefergrau (RAL 7015) oder anthrazitgrau (RAL 7016) auszuführen (Kunstschiefer, Schiefer, Ziegel etc.). Wellteermit ist als Bedachungsmaterial ausgeschlossen.
7. Die Hausinstallation ist unter Einhaltung der DIN 1988 auszuführen.

III. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG  
VON NATUR UND LANDSCHAFT ( § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 a+b BauGB )

- Im gesamten Baugebiet ist der Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen ( Maßnahme V3 )
1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind für Wege, Zufahrten und Stellplätze nur wasserdurchlässige Beläge zulässig ( offenes Pflaster o.ä. )  
Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen hantiert wird. ( Maßnahme V1 )
  2. Die mit K2 gekennzeichnete Fläche ist in eine Grünfläche ( Altgrasbestand ) umzuwandeln und mit Hochstämmen ( *Tilia cordata* ) im Abstand von 15m zu bepflanzen.
  3. Die mit K1 gekennzeichnete Fläche ist in einen standortgerechten Laubwald mit Buche als dominierender Art und großen Teilen der Eichenarten Traubeneiche und Stieleiche umzuwandeln. An den Rändern ist ein gut strukturierter Waldmantel mit unregelmäßiger Linienführung anzulegen.  
Die Bodensenken in dem Nadelforst sind als mögliche Sonderstandorte von der Planung freizuhalten und sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die vorhandene Nadelstreu ist abzutragen.  
Die Umwandlung ist innerhalb von 20 Jahren durchzuführen.
  4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a
    - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a festgesetzt. ( Maßnahme K4 )
    - Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist pro 200m Grundstücksfläche jeweils mind. 1 Laubbaum ( gem. Pflanzliste ) zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. ( Maßnahme K4 )
    - Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist pro 15 lfdm Straße je ein Laubbaum ( gem. Pflanzliste ) als Hochstamm zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten. ( Maßnahme K4 )
  5. Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ( gem. § 9 Abs.1 Nr. 25b ).
    - Entlang der Grenzen des Baugebietes im Norden und Nordwesten ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen ( gem. Pflanzliste ) als Waldmantel und Schutzbepflanzung anzulegen. Die Sträucher sind im Pflanzabstand von 1 m zu pflanzen. Die Hecke ist in einer Breite von 15 m anzulegen. ( Maßnahme K3 )
    - Die südlich entlang des Nadelforstes am Keller Weg stockende Baumhecke aus Spitzahorn ist zu erhalten und zu entwickeln.  
Der bestehende Waldmantel aus Baumhecken entlang der westlichen Grenze des Baugebietes ist zu erhalten. ( Maßnahme V6 )

60  
5

60  
47

60

IV. FESTSETZUNGEN gem. § 8a Abs.1 BNatschG

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie mit der Bindung zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ( gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a und b ) sowie Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ( gem. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB ) dienen dem Ausgleich der im Baugebiet zu erwartenden Eingriff und werden anteilmäßig auf die Grundstücke umgelegt . Die Umlegung der Kosten für die Maßnahmen ist über eine Satzung der Gemeinde festzulegen .

V. HINWEISE

1. PFLANZLISTE

Liste geeigneter Gehölzpflanzen

Baumarten

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hambuche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Obstbaume

- Prunus domestica - Pflaume, Zwetschge, Mirabelle
- Malus - Apfel
- Pyrus communis - Birne
- Prunus avium - Kirsche

Straucharten

- Frangula alnus - Faulbaum
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Salix caprea - Salweide
- Corylus avellana - Hasel
- Rosa canina - Wildrose
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
- Viburnum opulus - Pfaffenhütchen
- Syringa vulgaris - Flieder

2. Das auf den einzelnen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser kann in auf den Grundstücken gelegenen Regenwasserzisternen, Regenwassertonnen o.ä. aufgefangen, gesammelt und als Brauchwasser (für Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.s.w.) weiterverwendet werden. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die Regenwasserableitung anzuschließen. ( Maßnahme V2 )

3. Im Einzelfall , je nach Art der Bebauung und der vorgesehenen Entnahmehöhen kann eine private dezentrale Druckerhöhung erforderlich werden .

