

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### **A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind unzulässig.
2. Es sind grundsätzlich gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen
4. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
5. Die in der Planzeichnung dargestellten Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN werden als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
6. Folgende Ausnahmen sind gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB zulässig:
  - Zusätzliche Vollgeschosse gem. § 2(4)1 LBauO sind 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. Die Stellung der Gebäude ist durch Eintragung der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Dächer
  - 2.1 Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von 20° bis 40° Dachneigung zulässig.
  - 2.2 Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
3. Festsetzung der Firsthöhe:
  - max. 8,0 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe:
  - max. 4,0 m ab OKFF EG.Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 3,0 m Breite zulässig.  
Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen.
6. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 2,0 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 1,0 m zulässig. Böschungen sind in wechseleinen Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
7. Gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche ist bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten
8. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO 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 Außenflächen (Park- und Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten u.a.) sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Porenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann.  
Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, wird überschüssiges Niederschlagswasser an die Flächen für die Wasserwirtschaft (K1, K2, K4) abgegeben. Niederschlagswasser von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken wird breitflächig direkt den Versickerungsflächen zugeführt. Die innerhalb des Baugebietes liegenden Grundstücke werden über offene, in den Grünflächen K3 und K5 verlaufende Mulden an die Flächen für die Wasserwirtschaft angeschlossen.
3. Der in Fläche K1 verrohrte Bachabschnitt wird geöffnet und bleibt der freien Entwicklung überlassen. Die Lücken im Obstbaumbestand werden durch die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume ergänzt. (Geeignete Arten siehe D4a).

4. Die Flächen K2 und K4 dienen der Entwicklung standortgerechter Gehölzbestände. Zur Pflanzung sind für Gewässerufer geeignete Gehölzarten zu verwenden (siehe D4b).
5. Auf den mit K3 gekennzeichneten Grundstücken sind flächig einheimische Laubbäume und -sträucher zu pflanzen. Geeignete Arten siehe D4c. Pflanzabstand für Bäume max. 10,0 m; für Sträucher max. 2,0 m.
6. Die mit K5 bezeichneten Flächen sind in den nicht für die Wasserrückhaltung genutzten Bereichen mit freistehenden Einzelbäumen zu bepflanzen.
7. Die Flächen K1 und K5 sind extensiv als Grünflächen ohne Dünger- und Pestizideinsatz zu unterhalten.

#### **D) Pflanzpflichten gem. § 9(1)25 BauGB**

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.
2. In der Planzeichnung eingetragene Gehölze sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind in der folgenden Vegetationsperiode durch Nachpflanzung zu ersetzen.
3. Pro 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bäume im Straßenraum und zu erhaltende Bäume werden angerechnet.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den mit K1 bis K5 bezeichneten Flächen ausschließlich standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
  - a) K1:
    - Hochstämmige Obstbäume regionaler Sorten, z.B. Mostbirne, Süßkirsche u.a.
    - Wildobstsorten, z.B. Speierling (*Sorbus domestica*), Vogelkirsche (*Prunus avium*) u.a.
  - b) K2 / K4:
    - Bäume: Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Feldulme (*Ulmus minor*)
    - Sträucher: Ohrweide (*Salix aurita*), Grauweide (*Salix cinerea*), Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)
  - c) K3 / K5 / Privatgrundstücke:
    - Bäume erster Ordnung: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Bergulme (*Ulmus glabra*), Winterlinde (*Tilia cordata*)
    - Bäume zweiter Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hochstämmige Obstbäume lokaler Sorten
    - Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hundsrose (*Rosa canina*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Schlehe (*Prunus spinosa*).
5. Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

#### **E) Sonstige Festsetzungen**

1. Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um Fußwege, Zuwegung zum Bauhof und Wirtschaftswege.

#### **F) Zuordnung gem. § 8a BNatSchG**

1. Die Flächen K1 bis K5 sind gemäß § 8a(4) BNatSchG allen Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 20 % auf die Verkehrsflächen und zu 80 % auf die Baugrundstücke.

## **Hinweise**

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2 abzutragen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
3. Die im Plan dargestellten Entwässerungseinrichtungen und Rückhaltegräben werden in Lage und Ausdehnung im Rahmen der Entwässerungsplanung detailliert. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ggfs. durch ein Bodengutachten zu untersuchen.
4. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l/m<sup>2</sup> bedachter Grundfläche auf den Grundstücken aufzufangen und in den Gebäuden als Brauchwasser (z.B. Bewässerung von Gärten, Grünanlagen etc.) zu verwenden.
5. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte mit 18,0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Erschließungsstraße abzustellen.