

- A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 - 7 BauGB - 1986 -  
B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB  
i.V. mit § 86 Abs. 1 u. 6 LBauO - 1986.
- 

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die im Reinen Wohngebiet nach § 3, Abs.3 BauNVO (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes), sowie im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4, Abs.3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungs- sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Im Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung ( $M_{IX}$ ) wird die Größe der Verkaufsfläche von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf zusammen max. 595 qm beschränkt. Es sind nur Betriebe zulässig, die der Versorgung des Wohngebietes Heideweg-West dienen (z.B. Einzelhandelsläden, Apotheke, Friseur, Café u.ä.).

Die Zahl von Arztpraxen in einem Ärztehaus wird mit max. 4 festgesetzt.

1.3 Im Mischgebiet mit eingeschränkter Nutzung sind die in § 6 Abs. 2 Ziffer 4-7 BauNVO angeführten Nutzungen (sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale ... und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Diese Einschränkung gilt nicht für Anlagen für gesundheitliche Zwecke gem. Textziff. 1.2 Abs. 2.

A 2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch vordere und hintere Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,0 m nach vorne und hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Vordächer, Freitreppen usw. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

A 3. Besondere Bauweise

Auf den mit "b" bezeichneten Grundstücken gilt die besondere Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m.

A 4. Grünordnung

4.1 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen-Parkanlage dürfen nur max. 40 % der Fläche befestigt werden. Als Bodenbeläge sind nur solche Beläge zulässig, die eine Versickerung von anfallendem Regenwasser in gewissem Umfang zulassen (z.B. Betonpflaster auf mineralischem Unterbau, wassergebundene Wegeflächen, Kopfsteinpflaster, Kieswege etc).

4.2 Bezogen auf die gesamte öffentliche Grünfläche ist pro 100 qm Parkfläche (inkl. Wege) mindestens ein Großbaum in der Größe von 14/16 cm Stammumfang, 3 Kleinbäume, 5 Großsträucher und 10 Kleinsträucher zu verwenden.

4.3 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen - Verkehrsgrün ist pro 50 qm Nettoverkehrsgrünfläche mindestens ein Großbaum mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen.

4.4 Für jeweils drei öffentliche Parkplätze ist mindestens ein Großbaum in der Pflanzgröße Stammumfang 16/18 zu pflanzen.

- 4.5 Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" auf den privaten Grundstücken sind mit mindestens 2 m breiten Pflanzriegeln zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen können als Rasen/Wiesen oder sonstige Gehölzflächen bepflanzt werden. Pro 60 qm Pflanzriegel (= 30 lfdm) sind dabei mindestens 2 Großbäume, 2 Kleinbäume, 10 Großsträucher und 48 Kleinsträucher zu verwenden. Im Bereich von Aus- bzw. Einfahrten, Zugängen etc. können die Pflanzriegel unterbrochen werden. Das Pflanzschema in den Hinweisen zeigt beispielhafte Kombinationsmöglichkeiten. Hierauf wird verwiesen.
- 4.6 Im Bereich der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich sowie öffentliche Parkflächen) darf als Bodenbelag kein Asphalt verwendet werden. Zulässig sind lediglich Bodenbeläge aus Naturpflaster, eingefärbtem Betonpflaster, Ziegelpflaster u.ä.

4.7 Bäume und Sträucher für Pflanzungen gem. Ziff. A 1 - A 5 sowie B 8 sind aus nachstehender Artenliste auszuwählen:

<u>Großbäume:</u>	Rotbuche	Silberlinde
Spitzahorn	Esche	Traubeneiche
Bergahorn	Walnuß	Stieleiche
Roßkastanie	Silberpappel	Robinie
Weißbirke	Zitterpappel	Platane
<u>Kleinbäume:</u>	Vogelkirsche	Späte Traubenkirsche
Feldahorn	Steinweichsel	Wildbirne
Hainbuche	Traubenkirsche	Vogelbeere
Wildapfel		
<u>Großsträucher:</u>	Gemeiner Liguster	Schwarzer Holunder
Kornelkirsche	Pfeifenstrauch	Wolliger Schneeball
Roter Hartriegel	Schlehe	Gemeiner Schneeball
Haselnuß	Kätzchenweide	
Weißdorn		
<u>Kleinsträucher:</u>	Alpenjohannisbeere	Weinrose
Roter Hartriegel	Hundsrose	Kartoffelrose
Pfaffenhütchen	Hechtrose	Brombeere
Heckenkirsche	Bibernellrose	
<u>Kletterpflanzen:</u>	Kletterhortensie	Wilder Wein
Gemeine Waldrebe	Jelängerjeliaber	Mauerwein
Efeu	Goldgeißschlinge	

## B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### B 5. Dächer

#### 5.1 Dachform und Dachneigung

Hauptgebäude	:	Satteldach oder Walmdach	30°-45°
Garagen u. Nebengebäude	:	Flachdach, flachgeneigtes Dach oder Dachform und -neigung dem Hauptgebäude angepaßt	0- 10°

5.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind allgemein zulässig. Die Breite der Gauben darf auf jeder Gebäudeseite zusammen nicht mehr als 1/2, die Breite jeder Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Hausbreite betragen. Die maximale Gaubenbreite wird mit 4,0 m festgesetzt.

5.3 Die Dacheindeckung ist mit Ziegeln in den Farben naturrot bis mittelbraun auszuführen.

### B 6. Gebäudehöhen

6.1 Die Gebäudehöhe (Traufhöhe), gemessen zwischen OK Gehweg und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der OK Dachhaut, wird wie folgt festgesetzt:

bei 1-geschossigen Gebäuden	:	max. 4,50 m
bei 1+D-geschoss. "	:	max. 5,50 m
bei 2-geschossigen "	:	max. 7,20 m
bei II+D-geschoss. "	:	max. 8,20 m
bei 3-geschossigen "	:	max. 10,0 m

6.2 Für max. 1/3 der Gebäudelänge sind um 0,80 m größere Gebäudehöhen zulässig, sofern sich diese aus grundrißmäßig bedingten Gebäudevor- und -rück-sprüngen ergeben.

## B 7. Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Straßenflächen ist die Verwendung von Maschendraht (außer in Verbindung mit einer heckenartigen Bepflanzung), geschlossenen Metallkonstruktionen sowie von Mauerwerk oder Beton (außer für Sockel oder Pfeiler) nicht zulässig.

## B 8. Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

8.1 Die Vorgärten, d.s. die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und nicht als hauswirtschaftliche Fläche genutzt werden. Die Vorgärten sind einzugrünen. Dabei muß die Grünfläche, unter Berücksichtigung von Stellplätzen und Einfahrten, mind. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

8.2 In den "Allgemeinen Wohngebieten" ist bei Gebäuden mit weniger als drei Vollgeschossen pro Wohneinheit mindestens ein Baum der Kategorie Großbäume oder Kleinbäume zu pflanzen. Die Anpflanzung dieser Bäume ist der Zahl nach unabhängig von anderen Festsetzungen dieser grünordnerischen Bestimmungen (z.B. nach Ziff. 4.5) und ist insoweit getrennt nachzuweisen.

8.3 Bei jeweils drei zusammenhängenden Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Anpflanzung muß mindestens 16/18 cm betragen.

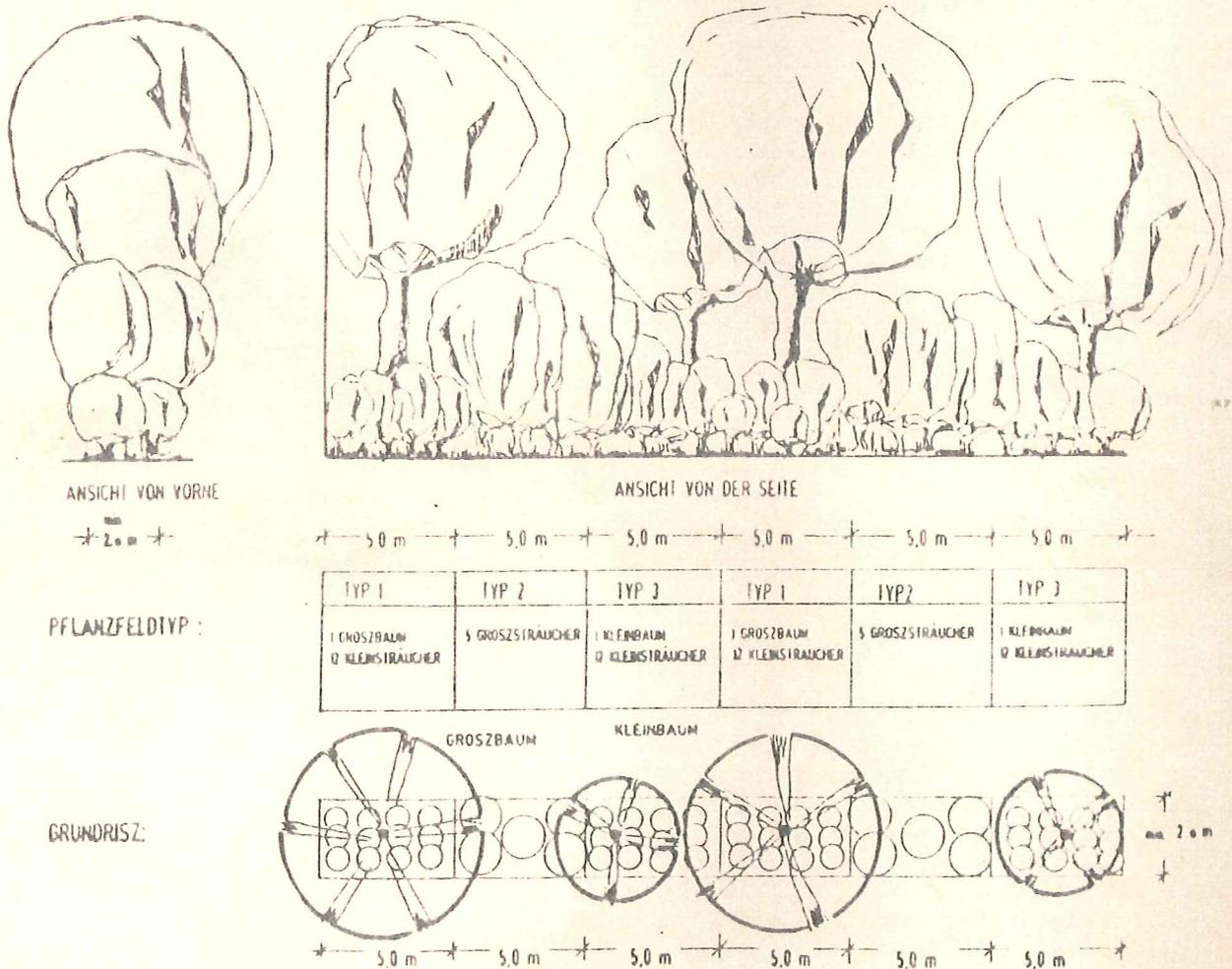
8.4 Bei Gebäudeflächen, die auf eine Länge von mehr als 5 m keine Fenster oder Tor- bzw. Türöffnungen enthalten, ist jeweils für eine Länge von 5 m mindestens eine Kletterpflanze zu pflanzen.

8.5 Für sämtliche Flächenbefestigungen im Bereich der Privatgrundstücke (z.B. Stellplätze, Höfe, Zufahrten) darf kein Asphalt verwendet werden. Zulässig sind lediglich solche Bodenbeläge, die zu einem gewissen Umfang wasser-durchlässig sind (z.B. Natursteinpflaster oder Pflaster auf mineralischem Unterbau, wassergebundene Wegeflächen, Kopfsteinpflaster, Kieswege etc).

8.6 Bäume und Sträucher für Pflanzungen gem. Ziff. 8.1 - 8.4 sind aus der Artenliste Ziff. 4.7 auszuwählen.

C. HINWEISE

C 9. Pflanzschema für Pflanzriegel ( 2,0 m Breite)



D 10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

An der im Plan gekennzeichneten Stelle werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Verbandsgemeinde Maxdorf sowie den sonstigen Versorgungsunternehmen (Post, Gas, Strom, Wasser etc.) festgesetzt.

