

Teil B : textliche Festsetzungen

A. Bauplanerische Festsetzungen (§9, Abs. 1 des Baugesetzbuches)

A.1. EINSCHRÄNKUNGEN DES MISCHGEBIETES (§6 DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG)

A.1.1. Im Mischgebiet sind folgende Vorhaben Einrichtungen unzulässig: Tankstellen
Vergnügungsstätten und Gartenbaubetriebe

A.1.2 Je Gebäude sind max 2 Wohneinheiten zulässig

A.2. TRAUFG- FIRSTHÖHEN/ABWEICHENDE BAUWEISE/ÜBERSCHREITUNG D. BAUGRENZE

A.2.1.a. Die max. Traufhöhe bei Doppelhäuser, zwischen der dem Gebäude vorgelagerten
Straßenoberkante und der Schnittstelle von aufsteigendem Mauerwerk und Oberkante
Dachhaut darf 6,60 m nicht überschreiten, die max. Firsthöhe beträgt 12,50m.,

A.2.1.b. Die max. Traufhöhe bei Einzelhäuser, zwischen der dem Gebäude vorgelagerten
Straßenoberkante und der Schnittstelle von aufsteigendem Mauerwerk und Oberkante
Dachhaut darf 4,60 m nicht überschreiten, die max. Firsthöhe beträgt 12,50m.,

A.2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen können durch unter-
geordnete Bauteile (Erker, Eingangsüberdachungen, Windfänge o.ä.) um max. 1,0m
überschritten werden.

A.2.3. Im Falle einer Wohnbebauung sind Doppelhäuser in abweichender Bauweise
(einseitige Grenzbebauung und einseitig offene Bauweise) zulässig

A.3. MAßNAHMEN DES IMMISSIONSSCHUTZES

A.3.1 Im gesamten Baugebiet sind Fenster von Aufenthaltsräumen mit einem bewerte-
ten Schalldämm - Maß von 35 Dezibel, Schallschutzklasse 3 auszustatten.

A.3.2 In den öffentlichen Grünflächen an der L527 ist ein Lärmschutzwall in der Höhe von 1,50m
über der Oberkante Landesstraße herzustellen. Der Lärmschutzwall ist dauerhaft
mit einer dichten Strauchbepflanzung auszustatten.

A.4. GARAGEN, STELLPLÄTZE,

A.4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur an den gekennzeichneten Stellen
oder in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude zulässig. Vor den Garagen ist
ein Stauraum von 5,00m auszuweisen.

A.5. OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Mischfläche).

A.6. GRÜNORDNUNG, MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER LANDSCHAFT

A.6.1 Öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

A.6.2 Auf den privaten Baugrundstücken ist mind. ein einheimischer Baum (Stammumfang 16 cm)
zu pflanzen

A.6.3. Vorgärten (Fläche zwischen Erschließungsstrasse und straßenseitiger Gebäude-
kante) dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche verwendet werden; sie sind mindestens
zu 50 % zu begrünen

A.6.4 Baumliste (2 x verpflanzt, 16 cm Stammumfang): Feld- und Spitzahorn, Hainbuche,
Walnuß, Waldkirsche, Winter- und Sommerlinde, detaillierte Festsetzungen siehe LPB.

A.6.5 Strauchliste: Kornelkirsche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Linguster,
Hundsrose, Weinrose, detaillierte Festsetzungen siehe LPB.

A.7 NEBENANLAGE AUF DEM BAUGRUNDSTÜCK

Auf jedem Baugrundstück ist eine Nebenanlage in einer Größe von 15 cbm zulässig.

A.8. VERSICKERUNG UND SPEICHERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

(gem. gutachterl. Stellungnahme)

A.8.1 Ableiten der zur Versickerung bringenden Oberflächenwässer in die öffentl.Grünfläche

In den öffentl. Grünflächen werden Versickerungsmulden eingebaut. (Anordnung von Mulden, Rückhalte- und Verdunstungsbereich)

A.8.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstücken in

Zisternen oder in Regentonnen zu speichern.

(Mit Überlauf in die Versickerungsmulden und mit Sicherheitsüberlauf in das Kanalnetz.)

A.9. ZUORDNUNGSFESTSETZUNG (§ 9 Abs.1 ai.V. mit § 9 Abs.1 Nr 20 BauGB) VON MINDERUNGS-,AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

Den auf den Grundstücken nicht ausgleichbaren Eingriffen wird als Ersatzmaßnahme die Anlage von "Flächen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft " im Umfang von 929qm auf dem Flurstück 1737/3 in der Gewanne "Im Sohl"(s.Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen) zugeordnet.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 88 der LANDESBAU- ORDNUNG)

B.10.1.DACHNEIGUNGEN UND DACHAUFBAUTEN

Im gesamten Baugebiet sind Dachneigungen, abgesehen von Garagen und untergeordneten Bauteilen zwischen 30 - 42 Grad zulässig. Dachaufbauten dürfen die Hälfte der Gebäudebreiten nicht überschreiten.

B.10.2.DACHEINDECKUNG

Für die Eindeckung geneigter Dächer sind Materialien in den Farben naturrot bis mittelbraun zu wählen.

B.11 FASSADENGESTALTUNG

Fassaden sind, abgesehen von untergeordneten Bauteilen, in Ziegelsichtmauerwerk oder in verputztem Mauerwerk auszuführen.

B.12. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen in festen Baumaterialien sind an öffentlichen Verkehrsflächen auf eine Höhe von max. 1,0 m über Straßenoberkante zu begrenzen.

B.13. SICHTWINKEL

Im Bereich des Sichtdreiecks zur L527 sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und sichtbehindernde Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

Eingriff in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Bebauungsplanes
hier: Zuordnungsfestsetzung

Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der getroffenen Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind

1. Den zu erwartenden Eingriffen auf öffentlichen Grundstücksflächen (ca. 710 qm Straßenfläche) werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zugeordnet :

- Pflanzung von Laubbäumen (12 Stück);
- Öffentliche Grünfläche (513 qm);
- Pflanzung von Obstbäumen auf einem Teilstück des Flurstücks mit der Plan - Nr.1737/3 (6 Stück);
- Unterhaltungspflege auf einem Teilstück des Flurstücks mit der Plan-Nr. 1737/3 (600 qm).

2. Den zu erwartenden Eingriffen auf privaten Grundstücksflächen werden neben dem für die Grundstücke selbst geregelten Festsetzungen(1294 qm Gartenfläche) noch folgende Ersatzmaßnahmen zugeordnet:

- Pflanzung von Obstbäumen auf dem Flurstück mit der Plan-Nr. 1737/3 (4 Stück);
- Unterhaltungspflege auf einem Teilstück des Flurstücks mit der Plan-Nr. 1737/3 (290 qm).

Geltungsbereich von Flächen für Ersatzmaßnahmen

