

Textfestsetzungen

I Bauplanungsrechtliche Textfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 1 und 4 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16–20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Höhe der Gebäude sowie die Zahl der Vollgeschosse wie folgt bestimmt (siehe auch Nutzungsschablonen und Systemschnitt in der Planzeichnung):

$$\text{GRZ} = 0,3 / \text{GFZ} = 0,6$$

Zahl der Vollgeschosse = II, wobei eine Traufhöhe von 6,0m und eine Firsthöhe von 9,5m nicht überschritten werden darf.

Als unterer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante natürlichem Gelände, am tiefsten Geländepunkt gemessen.

Oberer Bezugspunkt für TH ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut; oberer Bezugspunkt für FH ist die obere Dachbegrenzungskante.

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Straßenverkehrsflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4 Höchstzahl zulässiger Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Regenwasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 14, 20, 25 a und b BauGB)

5.1 Das von der Gemeinde bereitgestellte Flurstück–Nr. 2687 in der Flur 21 ist in eine extensiv genutzte Wiese umzuwandeln. Es ist eine Heuwiesenansaat durchzuführen.
Pflege der Wiese: 1–2 schürige Mahd (frühester Mähzeitpunkt 15. Juni), Abtransport des Mähgutes sowie vollständiger Verzicht auf Düngung.

5.2 Die von der Gemeinde bereitgestellten Flächen in der Flur 2 (Flurstück–Nr. 246–248, 252, 253) sind durch Reduzierung der Nutzungsintensität in extensive Wiesen frischer bis mittlerer Standorte umzuwandeln.
Pflege: 1–2 schürige Mahd, Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung.
Entwicklung von 2–3m breiten Säumen, d.h. abschnittsweise Nutzungsaufgabe von Wiesenflächen über einen Zeitraum von 2–3 Jahren.
Schnittmaßnahmen: 1. Schnitt Anfang Juni, 2. Schnitt Ende September; im Zeitraum von Ende Juni bis Ende September sind keine Schnittmaßnahmen durchzuführen.

5.3 Auf der von der Gemeinde bereitgestellten Fläche (Flur 2; Flurstück–Nr. 250) sind drei Obstbaumhochstämme im Abstand von ca. 15m zu pflanzen. Die Fläche ist durch Reduzierung der Nutzungsintensität in eine Extensivwiese umzuwandeln.
Pflege: 1–2 schürige Mahd (frühester Mähzeitpunkt 15. Juni), Abtransport des Mähgutes, Verzicht auf jegliche Düngung.

5.4 Anfallendes Oberflächenwasser ist über die innerhalb des Baugebietes ausgewiesene Rückhalteflächen zurückzuhalten. Die Regenrückhalte mulde ist naturnah und so zu gestalten, dass sie eine Speicherfunktion und Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet (z.B.: Ausbildung als Grasmulde mit gebrochenem Naturstein). Zur Erhaltung der Rückhaltefunktion ist die Fläche extensiv zu pflegen (einschürige Mahd im Jahr, Abtransport des Mähgutes). Überschüssiges Wasser ist dem westlich gelegenen Ahrbach gedrosselt abzugeben.

Hinweis:

Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und der Gebäude ist die Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Das Speichervolumen der Regenrückhalteanlagen pro Gebäude sollte mindestens 3 m³ betragen. Der Überlauf ist an das Muldensystem bzw. den Regenwasserkanal anzuschließen. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen.

5.5 Private Stellplätze und Zufahrten sind durchsickerungsfähig herzustellen (breitfugiges Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke, u.a.).

6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 15, 25a und b BauGB)

Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Veränderung der Oberflächen durch Abgrabung, Aufschüttung oder Nutzungsänderung ist nicht zulässig. Vorhandene Gehölze –durch Zeichensymbol gekennzeichnet– sind zu erhalten; abgängige Gehölze sind artgemäß zu ersetzen. Bei Neupflanzungen sind ausschließlich heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7 Pflanzbindung und Erhaltungsgebot, Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a und b BauGB)

7.1 Unter Schutz zu stellende Bäume und Sträucher –durch Zeichensymbol gekennzeichnet– sind zu erhalten.

7.2 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 600 m² sind mindestens ein Laubbaum und drei Sträucher und je angefangene zusätzliche 200 m² ein weiterer hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Soweit die Grundstücke in der Planurkunde mit Zeichensymbol gekennzeichnet sind, ist die Pflanzung gemäß Planeintrag durchzuführen. Vorhandene Obstbäume sind anzurechnen.

7.3 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Baugrundstücken gemäß Planeintrag eine 2-reihige Hecke mit einem Pflanzenbedarf von 16 Sträuchern und 2 Bäumen II. Ordnung auf je 10,0 m Heckenlänge zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzungen gemäß Ziffer 7.2 sind anzurechnen.

7.4 Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf den privaten Baugrundstücken gemäß Planeintrag eine 1-reihige Hecke mit einem Pflanzenbedarf von 8 Sträuchern auf je 10,0 m Heckenlänge zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pflanzungen gemäß Ziffer 7.2 sind anzurechnen.

7.5 Zur Eingrünung der Regenrückhalteflächen sind gemäß Planeintrag zweireihige Pflanzstreifen aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszubilden. Hierbei sind 16 Sträucher auf je 12,0 m Pflanzstreifen zu pflanzen.

7.6 Auf den Straßenverkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten die in der Planurkunde mit Zeichensymbol festgesetzten Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16–18 cm zu pflanzen (Arten gemäß Anhang) und dauerhaft zu pflegen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 5 m² offenzuhalten. Angrenzende Gartenflächen können angerechnet werden, wenn sie in direkter Verbindung mit der Pflanzscheibe stehen. Die Maßnahmen sind im Rahmen des Straßenendausbaues von der Gemeinde auszuführen.

7.7 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die in der Begründung (Anhang) aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung: Stammumfang 12–14 cm,
- Bäume 2. Ordnung: Stammumfang 10–12 cm,
- Obstbaumhochstämme: Stammumfang 10–12 cm,
- Sträucher: 2xV, 60 –100 cm.

8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 1 Ziff. 26 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.