

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9(1)5 BauGB	Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB §§ 16, 17, 18 BauNVO		
	Z	FHmax ¹	GR ²
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr, THW, DLRG, DRK. Zusätzlich sind Wohnungen für Betriebs- oder Bereitschaftspersonal zulässig	II	10,00	1.000 m ²

¹ Die max. Firsthöhe in Meter ist zu messen von OK Fertigfußboden unterstes Geschöß bis Firstpunkt.

² Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zusätzlich 1.500 m² überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um 1.000 m² ist nur für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig, die mit Rasenschutzwaben befestigt werden (§ 19(4) Satz 3 BauNVO).
→ Hinweis 3.

2. Stellung baulicher Anlagen - § 9(1)2 BauGB -

Die Längsausrichtung der Gebäude hat in Nord-Süd Richtung zu erfolgen.

3. Nebenanlagen und Garagen - § 9(1)1 u. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23(5) BauNVO u. § 18 BauNVO -

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Die max. Firsthöhe dieser Gebäude - OK Fertigfußboden EG-Firstpunkt - wird mit 5,50m festgesetzt.

4. Von Bebauung freizuhalten Flächen - § 9(1)10 BauGB -

- Die in der Planurkunde eingetragenen Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Bebauung freizuhalten. Ein geschlossener Bewuchs ist nur bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig.
- Die 2x 10,0m breiten eingetragenen Schutzstreifen der 20 KV-Freileitung sind von jeglicher Bebauung und Neuanpflanzung von Bäumen freizuhalten. Hinweis: Strauchanpflanzungen gefährden nicht die Betriebssicherheit der Versorgungsleitung und sind daher zulässig.

5. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen - § 9(1)11 BauGB -

Ein- und Ausfahrten zur Gemeinbedarfsfläche sind nur zulässig im gekennzeichneten 20,00m breiten Ein- und Ausfahrtbereich.

6. Private Grünflächen "Eigentümergeärten" - § 9(1)15 BauGB i.V.m. § 9(1)1 BauGB -

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind eingeschossige, zweckgebundene bauliche Anlagen, wie Gartenlauben bis zu einer Größe von 24 m² incl. überdachter Terrassen zulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen - § 9(1)20, 25 BauGB -

Fläche für den Gemeinbedarf

- Die Dachflächen aller Gebäude (Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen etc.) sind extensiv zu begrünen.
- Stellplätze sind mit Rasenschutzwaben zu befestigen und mit einem standortgerechten Extensivrasen aus Gräsern, Kräutern und niedrigbleibenden Kleearten zu begrünen.
- Werden im östlichen Grundstücksbereich - zwischen Flächen für Garagen und Nebenanlagen und östlicher Grundstücksgrenze - Stellplatzflächen angelegt, so sind auch die hierfür erforderlichen Zufahrten mit Rasenschutzwaben zu befestigen und entsprechend den Stellplätzen zu begrünen. → ①
- Zwischen je 2 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- Die östlichen, südlichen und nördlichen Grundstücksseiten/-flächen sind soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden als Schutzpflanzung aus heimischen Laubgehölzen 1.-3. Ordnung zu begrünen. Der Reihenabstand muß mind. 1,25m betragen. → ②
- Die westliche Grundstücksseite/-flächen sind mit niedrigen heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden. → ③
- Die an der Südgrenze vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist für artengleichen Ersatz zu sorgen.

Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Fläche 'A'

- Entwicklung einer artgerechten und gewässertypischen Hochstaudenflur, aufgelockert und gegliedert durch das Anpflanzen heimischer Laubgehölze der Weich- und Hartholzaue.

Fläche 'B'

- Entwicklung einer, beidseitig der Gewässer 10,0m breiten artgerechten und gewässertypischen Hochstaudenflur, aufgelockert und gegliedert durch das Anpflanzen heimischer Laubgehölze der Weich- und Hartholzaue. → ④
- Anpflanzung einer Streuobstwiese. Auf der gesamten Fläche sind mind. 70 standortgerechte Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Bodenflächen sind als standortgerechte Kräuterpiesen zu begrünen. → ⑤
- Anlegung einer Fläche für die Aufnahme und Versickerung von Oberflächenwasser aus den künftigen, benachbarten Baugebieten (= Abwasserbeseitigungsanlagen gem. § 9(1)14 BauGB) z.B. zentrale Versickerungsmulden /-beken). Entlang der Staulinien sind standortgerechte Röhrichte und Seggenrieder in Gruppen anzupflanzen. Entlang der Uferflächen ist eine artgerechte und gewässertypische Hochstaudenflur, aufgelockert und gegliedert durch das Anpflanzen heimischer Laubgehölze der Weich- und Hartholzaue zu entwickeln. → ⑥

Zuordnungsfestsetzung - § 8a Satz 4 BNatSchG -

- Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen 'A' für Ersatzmaßnahmen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Flächen für den Gemeinbedarf als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet
- Die nach § 9(1)20 BauGB festgesetzten öffentlichen Flächen 'B' für Ersatzmaßnahmen sowie die auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den künftigen benachbarten Bau-/Erschließungsflächen als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet. → Hinweis 4.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 86 LBauO i.V.m. § 9(4) BauGB -

1. Dachform

Für alle baulichen Anlagen sind nur geeigneten Dächern zulässig

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Innerhalb der Privaten Grünfläche "Eigentümergeärten" sind bauliche Anlagen nur in Massiv- oder Holzbauweise zulässig.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21(2) des Denkmalschutz- und -pflegegesetz rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden.
2. weitergehende Ausführungen bzgl. vorzugsweise zu verwendende Pflanzen, Schutzmaßnahmen, Pflanzabstände u.ä. sind dem ergänzten landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.
3. Insgesamt ergibt sich eine zulässig zu "befestigende" Grundstücksfläche von 3.500 m² (1.000m²+1.500m²+1.000m²)
4. Die künftig benachbarten Bauflächen stellen eine Erweiterung dieses Bebauungsplanes dar. Eine genaue Aufteilung erfolgt im Zuge der Bebauungsplanerweiterung.