

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Ausnahme: zulässige Nutzungen und Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 2, 3, 4, 5 BauNVO (Nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO

In den Ordnungsbereichen A, B und C maximal zulässige GRZ: 0,4

Im Ordnungsbereich D maximal zulässige GRZ: 0,3

maximale Traufhöhe:

Ordnungsbereich A, C und D: Wohngebäude 6,20 m

Ordnungsbereich B: Wohngebäude 7,50 m

Die max. Traufhöhe (Th) der betreffenden Gebäude (=Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) ist über vorhandenem Gelände in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie zu ermitteln. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Gebäude sind im Ordnungsbereich A in offener Bauweise und in den Ordnungsbereichen B und C in geschlossener Bauweise zu errichten.

Im Ordnungsbereich D wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind in diesem Bereich Doppelhäuser, Hausgruppen mit einer Gesamtlänge der aneinanderggebauten Häuser bis zu 30 m und Häuser in Kettenbauweise (d.h. im Erdgeschoss kein Grenzabstand, im Obergeschoss mit Grenzabstand, z.B. Gebäudeketten mit der Abfolge Wohnhaus - Garage - Wohnhaus - Garage) mit einer Gesamtlänge von höchstens 50 m.

Stellplätze, Carports und Garagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Plan gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig.

Nebenanlagen - § 14 BauNVO

Nebenanlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie können auf dem privaten Grundstück auch in den Wall integriert werden. Es ist jedoch nachzuweisen, dass der Wall in seiner Funktion durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt wird. Die auf dem Wall festgesetzten Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB (siehe unten), die durch eine solche Baumaßnahme nicht ausgeführt werden, sind in diesem Fall an anderer Stelle auf dem Grundstück nachzuweisen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden - § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Für den Ordnungsbereich A, C und D gilt: Bei freistehenden Einzelhäusern und Hausgruppen (z.B. Reihen-, Kettenhäuser) sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

Im Ordnungsbereich B sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall - § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf der in der Planurkunde bezeichneten Fläche ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,0 m anzulegen. Die Art und Menge der Bepflanzung des Walles richtet sich nach den unten genannten grünordnerischen Festsetzungen.

Landespflegerische Festsetzungen - § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Kfz-Stellplätze, Zufahrten und sonstige Stell- und Lagerflächen sowie fußläufige Wege im öffentlichen und privaten Bereich dürfen nur mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, wie z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm) mit Ausnahme von z. B. Treppen, Hauseingängen, Rollstuhlrampen und den mit dem Wohngebäude verbundenen Sitzterrassen o.ä..

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf privaten Baugrundstücken

Die parallel zur L 379 festgesetzten Flächen sind mit heimischen Baum- und Straucharten 1. – 3. Ordnung zu bepflanzen. Der Abstand der Gehölze in der Reihe und zwischen den Reihen darf maximal 1,50 m betragen.

Die Gehölzpflanzung ist in ungeschnittener und freiwachsender Form als Schutzpflanzung zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes und zur Abschirmung gegenüber dem Straßenverkehr zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Hochstämme, Heister, Sträucher und Hecken sind nur aus sommergrünen Laubgehölzen mit einem Anteil von mindestens 50 % heimischer Laubholzarten zulässig.

Im Bereich der Gehölzpflanzungen parallel der L 379 sind innerhalb der Pflanzflächen auch Abgrenzungen wie z. B. Zäune oder Palisaden zulässig. Durch die Baumaßnahme darf jedoch die absolute Breite der Anpflanzfläche nicht unterschritten werden.

Private Baugrundstücke

Auf jedem privaten Baugrundstück sind pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter und heimischer Laubbaum als Hochstamm mit mind. 12 – 14 cm Stammumfang zu pflanzen. Zulässig sind auch Hochstämme von traditionellen und landschaftsraumtypischen Obstbaumsorten.

Fensterlose Wände an Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen sind ab einer Flächengröße von 50,00 m² mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Bepflanzung von Dachflächen ist nur mit standortgerechten Pflanzen für Extensivbegrünung zulässig.

Öffentliche Verkehrsflächen

Für den Bereich der Straßenverkehrsflächen sind nur standortgerechte und heimische Laubbaumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zulässig

Zuordnungsfestsetzung

Die im Vertrag vom 30.03.2000 bezeichneten Flächen im Bereich der Gemarkung Feilbingert sowie die darauf auszuführenden Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken bzw. den öffentlichen Erschließungsflächen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahme zugeordnet.

Die auszuführenden Maßnahmen auf diesen Flächen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Weitere Ausführungen zur Landespflege sowie die Pflanzlisten sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen.

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (1) Nr. 26 BauGB -

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderliche Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden.

Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser - § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Im östlichen Bereich des Plangebietes (topographisch günstigster Ort) wird ein Versickerungs- und Rückhaltebecken mit 1000 m² Grundfläche geschaffen. Hier ist die naturnahe Versickerung und Rückhaltung von Oberflächenwasser vorzusehen, deren genaue technische Ausführung in einer Detailplanung festgelegt werden muss.

Die nicht technisch genutzten und unbebauten Flächen sind mit Heckengehölzen einheimischer Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Die gehölzfreien Bodenflächen sind mit extensiv zu pflegendem Landschaftsrasen (RSM 7.1.2 – Standard mit Kräutern) zu begrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO

Dachlandschaft

Dachform

Für Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt für Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports 20°-35°. Eine geringere Dachneigung (auch Flachdach) ist nur für Nebengebäude, Garagen und Carports bei einer Begrünung der Dachfläche zulässig.

Dachaufbauten

Dachgauben sind maximal bis zu einer Breite von 1,30 m zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zur straßenzugewandten Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m in Form von Holzzäunen senkrechter Lattung oder lebenden Hecken zulässig. Gemauerte Sockel sind in diesem Bereich bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig. Einfriedungen entlang der L 379 in den Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m in Form von Zäunen oder Palisaden zulässig. Diese Einfriedungen sind in die Pflanzfläche zu integrieren.

Vorgärten

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen.

Hinweise

Funde i.S.d. des § 16 DSchPflG müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Fund und Fundort sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 18 DSchPflG).

Belebter Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschieben, zwischenzulagern und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einzubauen.

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser von den Dachflächen in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.