

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Hinter Zwanken“

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird “Allgemeines Wohngebiet” (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4(3)2 - 5 BauNVO sind unzulässig.
2. Nutzungen nach § 4(2)2 und 3 BauNVO sind ausschließlich bei dem mit Ziffer 2.1 bezeichneten Bereich zulässig.
3. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB max. folgende Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig:
 - in den mit Ziffern 2 und 2.1 bezeichneten Bereichen max. 4 je Wohngebäude
 - in den mit Ziffer 1 bezeichneten Bereichen max. 3 je Wohngebäude.
4. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Ansatz zu bringen.
5. Die in der Planzeichnung dargestellte EG-Fußbodenhöhe über NN wird als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
6. Die entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellten Grünflächen dürfen je Grundstück bis zu 6,0 m zur Herstellung einer Zufahrt unterbrochen werden.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geneigte Dächer von 25° - 45° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Festsetzung der Firsthöhe:
 - Bereich Ziffer 1 max. 8,50 m ab OKFF EG;
 - Bereich Ziffer 2 und 2.1 max. 10,50 m ab OKFF EG.
4. Festsetzung der Traufhöhe:
 - Bereich Ziffer 1 max. 4,50 m ab OKFF EG;
 - Bereich Ziffer 2 und 2.1 max. 6,50 m ab OKFF EG.

Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

5. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben zulässig.

Bei eingeschossiger Bauweise darf die Einzelbreite max. 3,0 m und die Addition der Gaubenbreite max. 2/3 der Firstlänge betragen. Bei zweigeschossiger Bauweise darf die Einzelbreite max. 1,0 m und die Addition der Gaubenbreite max. 25% der Firstlänge betragen.

Bei eingeschossiger Bauweise kann im Wege der Ausnahme gem. § 31(1) BauGB bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.

6. Glasierte Dacheindeckung sowie Eindeckungen in den Farbtönen "grün" und "blau" sind unzulässig.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengitterstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfaßt und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. mit einem Fassungsvermögen von 50 l pro m² versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann.

Ist eine vollständige Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wegen Platzmangel oder wasserundurchlässiger Böden nicht möglich, wird überschüssiges Niederschlagswasser zusammen mit dem im Straßenraum anfallenden Wasser an die Rückhalte- und Versickerungsmulden auf die Flächen K1 und K2 abgegeben.

3. Auf Kompensationsfläche K1 und K2 werden flache, naturnah gestaltete Erdmulden zur Versickerung von Niederschlagswasser angelegt. Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten oder mit Wildobstsorten zu bepflanzen und ohne den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden zu bewirtschaften.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

2. Auf den in der Planzeichnung dargestellten "Flächen für die Pflanzung von Gehölzen" und auf Fläche K2, sind mit einem Abstand von max. 15 m großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen und mit einer Wildstrauchhecke flächig zu unterpflanzen.

3. Pro angefangene 150 m² bebauter oder versiegelter Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4. Die Erschließungsstraßen sind beidseitig mit Laubbäumen in einem Pflanzabstand von max. 30 m zu begrünen.
5. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend, auf den Flächen K1 und K2 ausschließlich standortgerechte heimische Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

Bäume 1. Ordnung: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) u.a.

Bäume 2. Ordnung: Feldahorn (*Acer campestre*), (Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten u.a.

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Schlehe (*Prunus spinosa*) u.a.

6. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig; für Heckenpflanzungen dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden.

E) Festsetzungen gem. § 1a(3) und § 135 BauGB

1. Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.
2. Die Flächen K1 und K2 sind allen neu bebaubaren Bauflächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils zulässige Versiegelungsanteil angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach anteilig zu 32 % auf die Verkehrsflächen und zu 68 % auf die Baugrundstücke.

Hinweise:

1. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser, z.B. für die Gartenbewässerung etc., zu verwenden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.

4. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendeplatte mit 18,0 m Durchmesser) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung im Bereich der Wendeplatte abzustellen.