

Textfestsetzungen

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

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

Auf den gekennzeichneten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

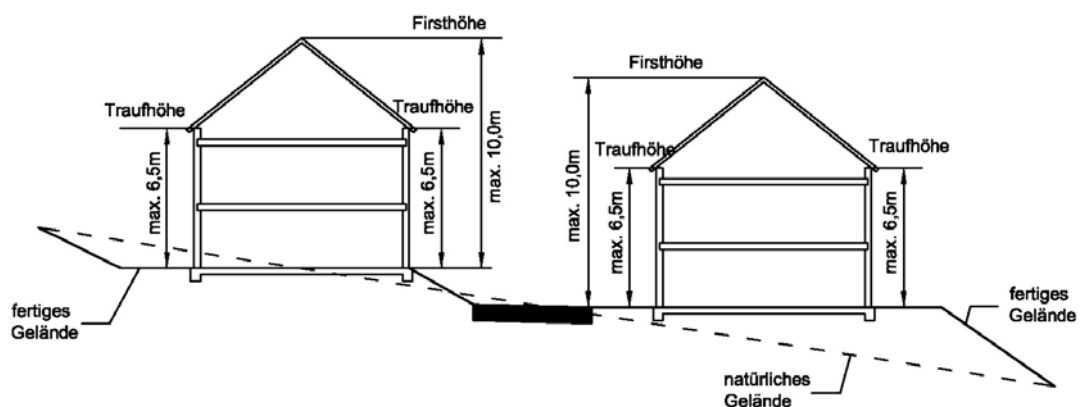
2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m.d. §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der Gebäude mit der Firsthöhe (FH) und der Traufhöhe (TH) sowie die Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstmaß wie folgt bestimmt:

$$GRZ = 0,3 / GFZ = 0,6$$

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß = II, wobei die Traufhöhe von TH = 6,5 m und die Firsthöhe (FH) = 10,0 m nicht überschritten werden darf.

Skizze Höhenentwicklung



Als unterer Bezugspunkt für TH gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante fertigem Gelände, gemessen in der traufseitigen Gebäudemitte. Unterer Bezugspunkt für FH ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante fertigem Gelände, gemessen in der straßenseitigen Gebäudemitte.

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

3 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m.d. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang von Straßenverkehrsflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

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

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 19 BauNVO)

Garagen, Stellplätze sowie Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern ihre Hinterkante die hintere Baugrenze (und deren gedachte Verlängerungslinie) nicht überschreitet. Zudem muss der Abstand von der straßenseitigen Grundstücksbegrenzung bis zur Vorderkante Garage mind. 5,0 m betragen.

6 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß Landeswassergesetz grundsätzlich soweit als möglich an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. zurückzuhalten. Pro Grundstück ist eine Rückhaltung von 6 m³ Niederschlagswasser vorzusehen. Dazu sind auf den Grundstücken entsprechende Flächen und Vorkehrungen für die Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser zu treffen.

Hinweise:

Ein Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegt nicht vor. Aufgrund der der steilen Geländetopografie des Plangebiets ist allerdings von schwierigen Verhältnissen und einer geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Im Rahmen der Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen des bebauten Grundstücks und der Gebäude sollten geeignete Maßnahmen zur Oberflächenwasserbewirtschaftung geprüft werden (z.B. als Teich, Mulde, Zisterne). Es wird empfohlen, eine ggfs. kombinierte Mulden- bzw. Rigolen-Rohrversickerung vorzusehen. Gemäß ATV-Information ist für den Flächenbedarf einer Muldenversickerung von 5-10 m² Fläche pro angeschlossene 100 m² versiegelte Fläche auszugehen. Die Anlage von Schluckbrunnen, o.ä. ist wasserwirtschaftlich unerwünscht und bedarf einer wasserrechtlichen Zulassung. Eine Brauchwassernutzung wird empfohlen. Brauchwasseranlagen sind nach § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Überschüssiges Wasser sowie die Straßenentwässerung wird in den öffentlichen Mischwasserkanal abgeleitet

7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- 7.1 Auf der in der Planurkunde gekennzeichneten Fläche (Flur 19, Flurstücks-Nr. 1437/5 teilweise) ist der Talraum des Ercherbachs als bachbegleitender Erlen-Eschen-Wald zu entwickeln. Hierzu sind die standortfremden Gehölze zu entfernen und autochthone Laubgehölze auf feuchten bis nassen Standorten zu pflanzen.

Hinweis:

- 7.2 Vor Baubeginn ist der Mutterboden abzuschleppen und seitlich auf dem Grundstück zu lagern.

Hinweis:

- 7.3 Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Boden verdichteter Flächenbereiche aufzulockern und mit Mutterboden zu überdecken.

8 Pflanzbindung, Erhaltungs- und Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 8.1 Das Plangebiet ist gemäß Planzeichnung entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze durch eine 1-reihige Baum-Strauchhecke einzugrünen. Hierzu sind heimische standortgerechte Laubgehölze mit einem Pflanzbedarf von 1 Laubbaum 2. Ordnung und 7 Sträuchern auf je 10 m Heckenlänge zu pflanzen. Pflanzungen gemäß Ziffer 8.2 sowie vorhandene Obst- und Laubbäume sind anzurechnen.

- 8.2 Private Grundstücksflächen sind zu begrünen. Bei Grundstücken bis 500 m² sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaumhochstamm und drei Sträucher und je angefangene zusätzliche 200 m² ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Soweit die Grundstücke in der Planurkunde mit einem Zeichensymbol gekennzeichnet sind, ist die Pflanzung gemäß Planeintrag durchzuführen. Vorhandene Obst- und Laubbäume sind anzurechnen.

Hinweis:

- 8.3 Die festgesetzten landespflegerischen Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen.

- 8.4 Sofern die einzelnen Textfestsetzungen keine abweichende Regelung treffen, sind die nachfolgend aufgeführten Gehölzarten mit folgenden Mindestgrößen zu verwenden.

Hinweis zur Artenauswahl:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Bäume 1. Ordnung: | Stammumfang 14-16 cm, |
| - Bäume 2. Ordnung: | Stammumfang 12-14 cm, |
| - Obstbaumhochstämme: | Stammumfang 10-12 cm, |
| - Sträucher: | 2xV, 60-100 cm. |

Bäume 1. Ordnung

- | | |
|--------------|-----------------------|
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Esche | (Fraxinus excelsior) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Winterlinde | (Tilia cordata) |

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Salweide	(Salix caprea)

Sträucher

Alpen-Johannisbeere	(Ribes alpinum)
Brombeere	(Rubus fruticosus)
Gewöhnlicher Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Himbeere	(Rubus idaeus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Weinrose	(Rosa rubiginosa)

Apfelsorten

Boskoop	Landsberger Renette
Danziger Kantapfel	Rheinischer Bohnapfel
Finkensteiner Prinzenapfel	Rote Rheinische Sternrenette
Roter Berlepsch	Roter Eiserapfel
Gravensteiner	Roter Winterkronenapfel
Jakob Lebel	Schafsnase
Kaiser Wilhelm	Winterrambour

Birnensorten

Gellerts Butterbirne
Grüne Jagdbirne
Gute Graue
Pastorenbirne

Kirschsorten

Braune Leberkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Pflaumensorten

Hauszwetschge	Löhrpflaume
Anna Späth	The Czar

9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellungen des Straßenkörpers erforderlich sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen und Fundamente der Bord- und Randsteine sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Auf die ergänzenden Hinweise in der Begründung wird verwiesen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m.§ 88 Abs.1 und Abs.6 LBauO)

1 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs.1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Dachgestaltung

Dachform und –neigung

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind bauliche Anlagen ausschließlich mit geneigtem Dach als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Pult-, versetztes Pult- oder asymmetrisches Dach mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zulässig.

Garagen und Nebenanlagen können auch mit Dachneigungen unter 25° bzw. mit einem Flachdach ausgeführt werden. Gauben, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile können auch eine steilere Dachneigung als 45° aufweisen.

Dacheindeckung und –farbe

Für die Dacheindeckung sind anthrazitfarbene, dunkelgraue, dunkelbraune oder dunkelrote bzw. naturbelassene Materialien zulässig. Die Farben der Dacheindeckungsmaterialien müssen folgenden RAL-Farben entsprechen bzw. naturbelassen sein:

Grundfarbe	RAL-Nummern
schwarz	9004 Signalschwarz 9005 Tiefschwarz 9011 Graphitschwarz
grau	7012 Basaltgrau 7013 Braungrau 7015 Schiefergrau 7016 Anthrazitgrau 7021 Schwarzgrau 7022 Umbragrau 7023 Betongrau 7024 Graphitgrau 7026 Granitgrau
braun	8004 Kupferbraun 8012 Rotbraun 8014 Sepiabraun 8015 Kastanienbraun 8016 Mahagonibraun 8017 Schokoladenbraun 8019 Graubraun 8022 Schwarzbraun
rot	3004 Purpurrot 3005 Weinrot 3007 Schwarzrot 3009 Oxidrot 3011 Braunrot

Es sind auch Eindeckungsmaterialien ohne RAL-Nummer-Kennzeichnung zulässig, sofern sie dem Erscheinen nach den aufgelisteten Farbtönen entsprechen oder naturbelassen sind.

Glänzend glasiert, blinkende, reflektierende Dacheindeckungen sowie mehrfarbige, gemusterte Dachflächen sind unzulässig.

Dacheingrünungen sind generell zugelassen.

1.2 Solaranlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen in bzw. auf der Dachfläche sind zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind glänzende Metall- und Kunststoffmaterialien unzulässig.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

2.1 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von 10% nicht zu überschreiten.

2.2 Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, wie wassergebundener Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen oder vergleichbare Materialien.

2.3 Geländemodellierungen sind landschaftsgerecht und mit Böschungen von max. 1:3 auszuführen. Steilere Böschungen sind landschaftsgerecht z.B. durch abgetreppte Gabionen oder Trockenmauern mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 herzustellen.

3 Einfriedungen (§ 88 Abs.1 Nr. 3 LBauO)

3.1 Stacheldraht ist unzulässig.

3.2 Maschendrahtzäune sind nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen und bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sie müssen zudem mit einheimischen Laubgehölzen bepflanzt werden.

3.3 Metallzäune, Mauersockel mit Metallzäunen und Holzzäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

3.4 Mauern aus Beton und Kunststeinen sind nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig. Mauern aus Natursteinen (z.B. Gabionen, Trockenmauern) sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 1,0 m sind Mauern aus Natursteinen mit einem maximalen Steigungsverhältnis von 1:2 abzutreten.

3.5 Als Einfriedung sind außerdem Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Zur Straße hin darf hierbei eine Höhe von 1,0 m nicht überschritten werden.

III. Hinweise für die Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Bauflächen

(§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen auf den Grundstücken sowie auf den von der Gemeinde bereitgestellten Flächen außerhalb des Plangebiets dienen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dazu, Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen.

Aufgrund der Flächenbilanz werden die Kompensationsflächen und -maßnahmen (Flur 19, Flurstücks-Nr. 1437/5, teilw.) den privaten Baugrundstücken zu 65% und den Straßenverkehrsflächen zu 35% zugeordnet.

IV. Sonstige Hinweise

KEVAG Verteilnetz GmbH:

Die Versorgung der Baugrundstücke kann durch Erweiterung der bestehenden Ortsnetzanlagen sichergestellt werden.