

E TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA (allgemeines Wohngebiet; §4 BauNVO)

Das Bebauungsplangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO bezeichneten Ausnahmen werden entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl ist im gesamten Geltungsbereich durchgängig mit 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird die maximale Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für:

1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

auf 25 von Hundert beschränkt.

2.2 Traufhöhen:

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden maximale Traufhöhen festgesetzt.

Die Traufhöhen werden differenziert festgesetzt, demnach wird die Traufhöhe bergseitig auf max. 5,0 m und talseitig auf max. 7,5 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt gilt für die Traufhöhen jeweils die Oberkante des fertigen Geländes. Die festgesetzten Traufhöhen THt und THb (vgl. Nutzungsschablone N 1; N 2) dürfen um bis zu 0,5 m überschritten werden, wenn die Dachneigung 30° nicht übersteigt. Rücksprünge im Grundriss, bei denen sich durch geometrische Bedingungen höhere Traufen ergeben können, werden bis maximal 1/3 der Baukörperlänge und maximal 1,5 m Tiefe zugelassen.

Die Traufe ist definiert als Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dacheindeckung.

3. Bauweise; Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO und abweichende Bauweise gemäss § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Für die offene Bauweise werden Einzelhäuser (N1) festgesetzt und für die abweichende Bauweise werden Einzelhäuser festgesetzt, die an einer Grundstücksgrenze seitlich anschließen.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Der Mindestabstand der vorderen Baugrenze ist zur Erschließungsstrasse (teilweise außerhalb des Geltungsbereiches liegend) mit 3,0 m festgesetzt, die Bautiefe – Abstand der hinteren Baugrenze zur vorderen Baugrenze ist differenziert gemäss Planeintrag festgesetzt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird für den gesamten Geltungsbereich die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, auf den Bereich der rückwärtigen Grundstücksteile beschränkt, d.h. auf der Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie (teilweise ausserhalb des Geltungsbereiches liegend) und der Baugrenze sowie zwischen der gedachten Verlängerung der Baugrenze parallel zur Straßenbegrenzungslinie, sind Nebengebäude unzulässig.

Garagen und Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich, hinter der zweiten Baugrenze, in dem als WA festgesetzten Gebiet unzulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und dürfen an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen. Im straßenseitigen Vorgartenbereich sind Stellplätze zulässig.

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

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den Bereichen, für die eine Einzelhausbebauung festgesetzt ist, Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig sind.

5. Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Für erforderliche Leitungen ausserhalb der öffentlichen Flächen sind die entsprechenden, mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Flächen heranzuziehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenwasserbeseitigung

Die nichtbehandlungsbedürftigen Oberflächenwässer sind auf den Grundstücken zurückzuhalten, dabei sind Schachtanlagen, soweit es sich nicht um Sickerschächte handelt, zulässig, wenn diese mit Mulden zur Versickerung der Überschusswässer verbunden sind.

Die nicht rückhaltbaren Oberflächenwässer sind möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone der Versickerung zuzuführen. Im Anschluss an die Versickerungsmulden ist ein Notüberlauf an die örtliche Mischkanalisation zulässig.

- 7. Landespflegerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für die Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB und Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- AM 1 Erhalt des Mischwaldbestandes und Neupflanzung eines Waldsaumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)**
- 1.1 Innerhalb der in der Planurkunde festgesetzten Fläche ist der Waldbestand sowie die Hangkante zur geplanten Erschließungstrasse hin zu erhalten und zu entwickeln, insbesondere eine Überbauung der Hangkante unzulässig. Der Douglasienbestand auf der mit AM 1 gekennzeichneten Fläche ist im Bereich der „Waldzunge“ mit der Hangkante durch Laubgehölze zu ersetzen. Rodungen sind nur im unbedingt notwendigen Umfang und soweit die Sicherheit der bestehenden und künftigen Bebauung gewährleistet ist im Rahmen der Baumassnahmen zulässig. Dem Waldrand ist im Übergang zu den Baugrundstücken ein mindestens 5,0 m breiter Baum- und Gehölzsaum aus Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern vorzulagern. Pro 3 m² ist mindestens ein Baum/Strauch zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl ist aus u. a. Pflanzliste auszuwählen. Die Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- AM 2 Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 88 Abs. 6 LBauO)**
- 2.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen als Garten oder Grünanlage anzulegen. Mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind mit Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen; es sind vorzugsweise Bäume und Gehölze aus u. a. Pflanzliste auszuwählen.
- 2.2 Mit Ausnahme der erforderlichen Zuwegungen sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden. In jedem Vorgarten ist mindestens ein kleinkroniger Baum entsprechend der u. a. Pflanzliste zu pflanzen.
- 2.3 Erschließungsflächen u. ä. auf Privatgrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) auszuführen. Beton und Asphaltdecken sind unzulässig.
- 2.4 Auf jedem Grundstück ist pro 150 m² versiegelter Fläche ein Laub- (Obst)Baum anzupflanzen. Die Auswahl hat mit min. 50 v. H. nach u. a. Pflanzliste zu erfolgen. Die Pflanzungen werden auf das Pflanzgebot der Privaten Grünfläche und der Vorgartenpflanzung nicht angerechnet.
- 2.5 Alle festgesetzten Pflanzungen sind spätestens 2 Jahre nach Baubeginn anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
- AM 3 Zuordnung der landespflegerischen Festsetzungen sowie der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den Eingriffsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, BauGB i. v. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**
- 3.1 Die innerhalb des Geltungsbereiches auf den künftigen Baugrundstücken und den Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen sind als Ausgleich den Eingriffen im Bereich der Baugrundstücke zugeordnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 88 und § 52 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

Dächer sind grundsätzlich mit Dachneigungen entsprechend der Festsetzung in der Nutzungsschablone auszubilden; Nebengebäude und Garagen können auch mit einseitigen Pultdächern bzw. Dachneigungen versehen werden. Die Dachform ist frei wählbar, Flachdächer sind für Garagen dann zulässig, wenn die Topographie eine Nutzung als Dachterasse erlaubt.

Für die Dacheindeckungen sind stark reflektierende Materialien unzulässig; erforderliche Kollektoren zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

2. Dachgauben

Die Dachgauben dürfen als Einzelgauben 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei zwei oder mehr Gauben ist die Summe der Gaubenlänge auf max. die Hälfte der Gebäudelänge beschränkt, der Abstand zwischen den Gauben wird auf mindestens 1,0 m festgesetzt.

3. Dacheinschnitte

Sichtbare Dacheinschnitte auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Seite der Dachfläche sind unzulässig.

4. Einfriedungen

Die Einfriedungen der Neubaugrundstücke haben von Wirtschafts- und Fußwegen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Entlang der Erschließungsstraßen ist die Gesamthöhe der Einfriedungen vor der vorderen Baugrenze straßenseitig auf maximal 1,20 m zu beschränken, die Sockelhöhe darf 0,3 m nicht überschreiten. Ansonsten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei einer gärtnerischen Gestaltung der Einfriedungen sind Nadelgehölze unzulässig.

5. Fassaden

Für die Außenwände sind natürliche Materialien zulässig. Verkleidungen mit glasiertem Material, Schiefer, Kunststoffen (PVC) und Faserzementplatten /- Material sind unzulässig.

6. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit einheimischen Pflanzen landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

7. Gestaltung der Parkplätze, Stellplätze, Zufahrten und Fußwege

Für die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze, Zugänge und Plätze sind wasserdurchlässige Materialien wie wassergebundene Decke, großflüchiges Pflaster oder Rasengittersteine zu verwenden.

C. HINWEISE (- Nicht Bestandteil der Satzung -)

1.0 VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst für eine Wiederverwendung zu sammeln. Nichtbehandlungsbedürftige Niederschlagswässer, die nicht einer Brauchwassernutzung zugeführt werden können, sind entsprechend den Festsetzungen auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und einer Versickerung zuzuführen.

Bei Realisierung von Schachtanlagen sollte das Fassungsvermögen mindestens $4 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$, das der Mulden $20 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2$ der Dachfläche (versiegelter Fläche) betragen.

2.0 SCHUTZ GEGEN VERNÄSSUNG

In Abhängigkeit von dem lokalen Grundwasserflurabstand ist zum Schutz gegen Vernässung eine Unterkellerung von Gebäuden in Form von wasserdichten Wannen auszubilden.

3.0 MINIMIERUNG VON ABFÄLLEN / SCHUTZ DES MUTTERBODENS

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit im Rahmen einer sukzessiven Freiflächengestaltung der privaten Grünflächen zu integrieren und einer unmittelbaren Verwertung zuzuführen.

4.0 PFLANZLISTE ZU DEN LANDESPFLERGERISCHEN FESTSETZUNGEN

Pflanzliste:

Artenauswahl der Baumpflanzungen 1. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'	Gefülltblühende Roßkastanie
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche in Sorten
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Artenauswahl der Baumpflanzungen 2. Ordnung	
Mindestgröße:	Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm Heister, Höhe 150-200 cm
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula verrucosa</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Artenauswahl der Strauchpflanzungen	
Mindestgröße:	2x verpflanzt, Höhe: 80-100 cm
<i>Coryllus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben - Kirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben - Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball