

B. Festsetzungen zum Bebauungsplan:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, nicht zulässig sind entgegen § 4 (2) 2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke. Die weiteren möglichen Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Kleintierhaltung ist in untergeordnetem Umfang, d. h. bis zu einem Maß zulässig, das keine negativen Auswirkungen auf das Wohnen mit sich bringt.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe der Gebäude (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Es gelten die Einschriebe im Lageplan.

- 2.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO), durch die Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO).

- 2.3 Ebenfalls festgesetzt ist aus besonderen städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) 6 BauGB). Es sind 2 Wohnungen zulässig, ausnahmsweise ist zusätzlich noch eine weitere Wohnung zulässig. Die Ausnahme wird, nach Absprache mit der Gemeinde, zugelassen, wenn die erforderlichen Stellplätze entsprechend den Bestimmungen des Bebauungsplanes (s. Ziff. II.7.) nachgewiesen werden können.

3. Bauweise (§ 9 (1) BauGB und § 22 BauNVO)

- 3.1 o = offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

- 3.2 b = besondere Bauweise für Garagen gem. § 22 (4) BauNVO wie offene Bauweise, jedoch sind Garagen mit Satteldächern abweichend von § 6 LBO mit einer Firsthöhe bei Giebeln an der Grundstücksgrenze bis 6,00 m zulässig.

Ergänzend zu 3.2 wird darauf hingewiesen, daß nach neuester Rechtslage die besondere Bauweise entfallen ist. Daher ist die unter 3.2 getroffene Ausnahmeregelung nicht mehr möglich. Für die weitere Regelungen bezgl. Grenzgaragen gilt § 6 LBO.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 4.1 Zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Eintragungen im Lageplan (Baugrenze).
- 4.2 Es gelten die im Lageplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen = Gebäudehaupttrichtungen. Nebenfirste sind zulässig, die Gebäudehaupttrichtung ist jedoch deutlich einzuhalten.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplatzflächen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)

- 5.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
- 5.2 Vor Garagen ist ein 5,00 m langer Stauraum zur Straße vorzusehen. Garagen, die eine parallele Ausfahrt zur Straße haben, müssen einen Abstand von mind. 1,50 m zur Straße bzw. Gehweg einhalten.
- 5.3 Die Errichtung von Nebenanlagen ist generell zulässig. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind jedoch nur auf dem der Erschließungsstrasse abgewandten Grundstücksbereich zulässig. Auf der gesamten Grundstücksfläche ist jeweils nur eine Nebenanlage in Form eines Gebäudes zulässig. Garagen werden hierauf nicht angerechnet.

6. Straßenbeleuchtungsmasten, Verteilerkästen (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 6.1 Die Gemeinde ist berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und Verteilerkästen von Fernmeldeanlagen hinter der Gehweggrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie zu erstellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB,
Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25a BauGB)
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a-c BNatSchG
- 8.1 Entsprechend dem schematischen Planeintrag sind auf den Grundstücken heimische, hochstämmige Obst- und Laubbäume zu pflanzen wie z. B. Apfel, Birne, Zwetschge, Walnuss, Ahorn, Erlen, Weiden, Ebersche, Mehlbeere usw. Die Standorte gelten auch abweichend vom sonst geltenden Nachbarrecht, d. h. Grenzabstände können unterschritten werden, soweit sich dies aus den Festsetzungen im Lageplan ergibt. Vom eingetragenen Standort kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
- 8.2 Bäume sollen zum Fahrbahnrand einen Mindestabstand von 1,00 m aufweisen. Wenn die Baumkrone ein Maß erreicht hat, das die Straße beeinträchtigt, muß bis zu einer lichten Höhe von 4,50 m (Kronenansatz) freigeschnitten werden.
- 8.3 Auf den bebauten Grundstücken ist je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter heimischer Obst- oder Laubbaum (Hochstamm) zu pflanzen. Die nach Ziff. I.8.1 festgesetzten Einzelbäume werden angerechnet.
- 8.4 Den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist ein Pflanzplan beizufügen, in dem die geplante Bepflanzung darzustellen ist.
- 8.5 Entlang des Wassergrabens am nordwest- bzw. nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzstreifen (3 m breit) eine naturnahe Bepflanzung im Sinne eines Biotopverbundes mit den angrenzenden terrestrischen Bereichen anzulegen. Der Wassergraben muß zur Schaffung von Auenlebensräumen genutzt werden. Die Grabenböschungen sind durch lebende Baustoffe zu sichern. Die Böschung ist lebendig mit wechselnden Böschungsprofilen mit Verengungen und Aufweitungen vorzunehmen. Die folgenden standortgemäßen und standortheimischen Pflanzen und Gehölze sind ausschließlich zu verwenden:

Im Grabenbereich: Feuchtwiesengesellschaften, kleine Seggenriede, Röhrichte, Gräser.

Ufersicherung durch: Strauchweiden, Hochstauden.

Gehölzstreifen durch diverse Bäume und Sträucher wie: Erlen, Weiden, Eberesche, Feldahorn, Liguster, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Holunder, Schneeball, Hundsrose usw.

Die Gehölze und Sträucher sind in locker verteilten Gruppen anzuordnen, sodaß sich schattige und besonnte Pflanzenabschnitte abwechseln.

9. Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)

- 9.1 Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind im Lageplan eingezeichnet, sie sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, sie dürfen nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

10. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

- 10.1 Die Höhenlage der Gebäude ist durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt und im jeweiligen Baufenster auf dem Lageplan eingeschrieben (s. hierzu auch Ziff. I.2.3). Die festgesetzte EFH kann in begründeten Sonderfällen bis zu +/- 0,25 m über- bzw. unterschritten werden bzw. gegebenenfalls im Einvernehmen mit der Gemeinde abweichend festgesetzt werden.
- 10.2 Bei Abweichungen von der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe hat der Bauherr in eigener Verantwortung nachzuweisen, daß das Gebäude noch in die öffentliche Kanalisation entwässert werden kann.
- 10.3 Die Höhenlage des vorhandenen und geplanten Geländes sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist durch beglaubigte Höhenangaben in Form von Geländeschnitten nachzuweisen und der geplante Geländeverlauf in den zeichnerischen Unterlagen im Kenntnissgabeverfahren und im Baugenehmigungsverfahren darzustellen.