

**1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
( § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

**1.1.1 BAUGEBIETE ( § 1 (2) UND (3) BauNVO)**

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

**1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA**  
( § 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

**1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
( § 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

**1.2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL ( § 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**

max. 0,3.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 (4) Satz 1 BauNVO (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze usw.) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.

**1.2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL ( § 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**

max. 0,6.

**1.2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ( § 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**

Maximal II Vollgeschosse.

**1.2.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ( § 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)**

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe: max. 4,50 m.

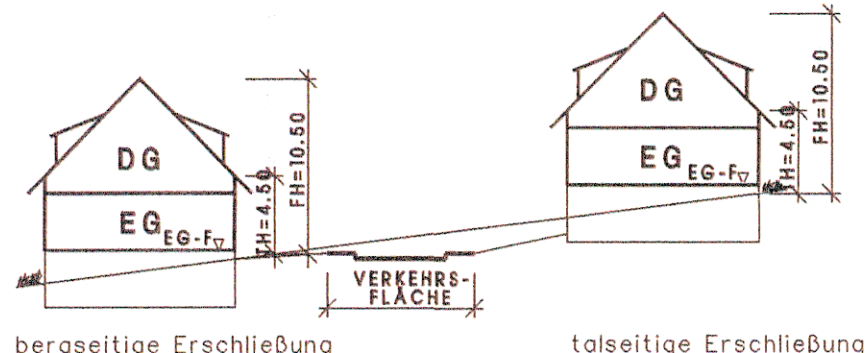
Firsthöhe: max. 10,50 m.

Als Maßbezugspunkt gilt:

\* Bei Erschließung der Gebäude von der Bergseite her sowie parallel zum Hangverlauf die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

\* Bei Erschließung der Gebäude von der Talseite her das höchste bergseitig angrenzende natürliche Gelände.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem jeweils zugehörigen Maßbezugspunkt gemessen.



**1.3 BAUWEISE ( § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
( § 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan ( ← → ).

**1.5 HÖHENLAGE DER BAUKÖRPER ( § 9 (2) BauGB)**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGF) darf bei Erschließung der Gebäude von der Bergseite her sowie parallel zum Hangverlauf und bei etwa gleicher Höhe von Gelände und erschließender Verkehrsfläche nicht mehr als 0,50 m über die höchste Gehweg- bzw. Straßenoberkante hinausragen.

Bei Erschließung von der Talseite her darf der Erdgeschoßfußboden nicht mehr als 0,50 m über höchstem, bergseitig angrenzendem, natürlichem Gelände liegen.

**1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN ( § 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**

Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen, pro Wohngebäude als Doppelhaushälfte ebenfalls maximal 2 Wohnungen zulässig.

**1.7 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ( § 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind bis in eine Tiefe von max. 3,00 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sowie Stützmauern sind entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zu dulden.

**1.8 FLÄCHEN FÜR GARAGEN ( § 9 (1) Ziffer 4 BauGB)**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,00 m Tiefe freizuhalten.

**2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
( § 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)

An Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind grell-bunte Farben (wie RAL-Farbtöne 1021 bis 2011, 3012 bis 3027), sowie reflektierende Materialien unzulässig.

Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen aus Holz sind zulässig.

Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbaren Rundhölzern, sind zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind unzulässig.

**2.1.1 DACHFORM, DACHNEIGUNG**

Zulässig ist nur das geneigte Dach mit einer Neigung von 30° bis 48°. Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform frei.

**2.1.2 DACHGESTALTUNG**

Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweiligen Gebäudesite nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit geneigtem Dach auszuführen und so zu begrenzen, daß sie mindestens 0,60 m unterhalb des Firstes enden.

Pultdächer sind nur in Form eines versetzten Pultdaches mit einem maximalen Höhenversatz von 1,50 Meter zulässig.

Zur Dacheindeckung sind rote, braune, graue oder anthrazitfarbene Materialien der RAL-Farbtöne 3003 bis 3011, 7005 bis 7021, 8002, 8003 und 8007-8016 zu verwenden. Die Dacheindeckung ist in Form und Größe an die im Ortsbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen.

Im Geltungsbereich sind Drempele (= Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses und Schnittpunkt zwischen Außenkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand) von maximal 1,10 m Höhe zulässig.

**2.2 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO)

Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen unterirdisch zu verlegen.

**3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN**

**3.1 FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
( § 9 (1) Ziff. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstückflächen anfallende Niederschlagswasser soll dort selbst in ausreichend dimensionierten Mulden zu versickern bzw. in Zisternen zurückgehalten werden (Dimensionierung und Details siehe Hinweise). Es ist ein Überlauf in das öffentliche Entsorgungssystem vorzusehen.

**3.2 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
( § 9 (1) Ziff. 14 und 20 BauGB)

**3.2.1 ORDNUNGSBEREICH A - ÖFFENTLICHE VERSICKERUNGSMULDE, ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN FEUCHTWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)**

Im Ordnungsbereich A ist ein offenes Graben-Mulden-System zur Versickerung und Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers anzulegen. Die Versickerungsmulden sind randlich mit kleinen Gruppen aus Bäumen und Sträuchern zu umgeben, die an wechsel-feuchte Standorte angepaßt sind. Im Bereich der Versickerungsmulde sind mindestens vier Gehölzgruppen zu pflanzen. In den restlichen Freiflächen ist je 150 m² eine Gehölzgruppe zu setzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung, 2 Bäumen II. Größenordnung und 10 Stäucher zu pflanzen.

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Schwarzerle, Esche, Stieleiche, Silberweide; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Hartriegel, Weißdorn.

Die verbleibenden Freiräume sowie der Randbereich der Mulden und Gräben sind als extensive Feuchtwiese zu entwickeln.

**3.2.2 ORDNUNGSBEREICH B - ENTWICKLUNG EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE (ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE)**

Im Ordnungsbereich B ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Dazu ist je 150 m² 1 regionstypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und durch entsprechende Schnittpflege fachgerecht zu erziehen und zu pflegen; vorhandene Obstbäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und abgängige Bäume durch regionstypische Obstbäume zu ersetzen.

Artenauswahl: Boikenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gute Graue, Große Schwarze Knorpekirsche, Hauszweitsche "Zum Felde"; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung.

Die gesamte Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.

**3.2.3 ORDNUNGSBEREICH D - ERHALT DER STREUOBSTWIESE**

Die vorhandene extensive Streuobstwiese im Ordnungsbereich D ist zu erhalten und durch regelmäßige Schnittpflege zu sichern. Abgängige Bäume sind bei Verlust durch regionstypische Obstbäume als Hochstamm zu ersetzen (Artenauswahl siehe Ordnungsbereich B).

**3.3 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
( § 9 (1) Ziff. 25a BauGB)

**3.3.1 ORDNUNGSBEREICH C - RANDLICHE EINGRÜNUNG (OBSTBAUM-REIHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE)**

Im Ordnungsbereich C ist eine Obstbaumreihe anzulegen. Je 15 lfd m ist 1 Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Die verbleibende Freifläche ist als Extensivwiese zu entwickeln.

Artenauswahl: Boikenapfel, Großer Rheinischer Bohnapfel, Gute Graue, Große Schwarze Knorpekirsche, Hauszweitsche "Zum Felde"; detaillierte Pflanzliste siehe Begründung.

**3.3.2 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Obstbäume werden auf die zu begründenden Baugrundstückflächen angerechnet.

Artenauswahl: Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauszweitsche, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzlisten siehe Begründung).

**3.3.3 STRASSENBÄUME**

Zur Gestaltung und Durchgrünung des Straßenraums sind an den Erschließungsstraßen analog den im Plan gekennzeichneten Standorten Straßenbäume einer Art zu pflanzen.

Artenauswahl: Spitzahorn, Winterlinde, Mehlbeere.

**3.4 ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
( § 9 (1) Ziff. 25b BauGB)

Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Obstbäume sind zu erhalten und durch regelmäßige fachgerechte Schnittpflege dauerhaft zu sichern; bei Verlust sind sie zu ersetzen (Artenauswahl siehe Ordnungsbereich B).

**3.5 ZUORDNUNG LANDESPFLIEGERISCHER MASSNAHMEN**  
( § 9 (1a) BauGB)

Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden dem Eingriff durch Straßen, Wege und Parkplätze zu 13,6 %, dem Eingriff durch das Regenrückhaltebecken zu 27,1 %, sowie dem Eingriff durch private Bauungsmaßnahmen in einem Umfang von 59,3 % zugeordnet.