

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Taben-Rodt, Ortsteil Hamm für den Bereich „Im Bungert“

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**

- A) **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 1 Abs. 3 i.V. mit § 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

- B) **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1 **Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

- 2 **Geschossflächenzahl**
(§§ 17, 20 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

- 3 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von maximal 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

4 Traufhöhe

- 4.1 Oberer Messpunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.
- 4.2 Unterer Messpunkt ist die Höhe der Straße gemäß Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
- 4.3 Maximale Traufhöhen
Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m

5 Firsthöhe

- 5.1 Oberer Messpunkt für die Firsthöhe ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes.
- 5.2 Unterer Messpunkt ist die Höhe der Straße gemäß Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.
- 5.3 Maximale Firsthöhen
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m

6 Zahl der Vollgeschosse (§19 Abs. 2 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

C) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise gilt die offene Bauweise.

D) Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.v.m. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1 Maßnahme 1 - Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

Die privaten Freiflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangener 300 m² versiegelter/überbauter Fläche ist mind. ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen sich bei der Gehölzauswahl an den Arten der Pflanzliste zu orientieren. Die Gehölze sind auf Dauer in gutem Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Abgang sind sie in der dem Abgang nächstfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

2 **Maßnahme 2 - Ausgleich von alten und markanten Obstgehölzen, Ersatzpflanzungen von Habitatbäumen**

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans entfallenden markanten und alten Obstgehölze mit einem StU von mehr als 145 cm sind zusätzlich durch Ersatzpflanzungen im lokalen Umfeld auszugleichen. Folgende Qualitäten sind zu beachten: 3xv, Stu 10–12 cm.

Die Obstbäume sind durch eine zwei-Pfahlverankerung zu sichern, gegen Wildverbiss durch eine Manschette (Verbissschutzspirale) und gegen Wühlmäuse durch einen Drahtkorb zu schützen.

3 **Maßnahme 3 - Ausgleich potenzieller Spaltenquartiere, Höhlenquartiere, Niststätten für Höhlenbrüter**

Im direkten Umfeld sind an Gebäuden oder geeigneten Bäumen mit freien Anflugsbereichen **vor den Rodungsarbeiten (CEF)** mindestens zwei künstliche Fledermausspaltenquartiere (Fledermausflachkasten z. B. Fa. Schwegler) fachgerecht anzubringen.

Im direkten Umfeld sind an geeigneten Bäumen mit freien Anflugsmöglichkeiten **vor den Rodungsarbeiten (CEF)** mindestens drei künstliche Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Schwegler) fachgerecht anzubringen.

Im direkten Umfeld sind an geeigneten Bäumen **vor den Rodungsarbeiten (CEF)** mindestens drei künstliche Nisthöhlen (z.B. Fa. Schwegler) fachgerecht anzubringen.

4 **Maßnahme 4 - Ökologische Baubegleitung**

Aufgrund des Alters und der strukturellen Ausprägung der Obstgehölze sind unabhängig von der Jahreszeit unmittelbar vor der Rodung die Gehölze nochmals auf Besatz durch Vögel, Fledermäuse oder Bilche zu überprüfen, da nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere trotz des Winters ihren Ruheplatz wechseln.

5 **Maßnahme 5 – randliche Eingrünung**

Der zur freien Landschaft angrenzende Teil des WA ist mit einer Hecke zu versehen:

- Anpflanzung von 20 Laubsträuchern (Anteil Ziergehölze: max. 20 % der Gesamtgehölze) je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung) als lockere Gruppen oder geschlossene Hecken

und / oder

- Anpflanzung jeweils eines hochstämmigen Obstbaumes lokaler Sorten oder eines mittelgroßen Laubbaumes je angefangene 10 lfm Grenzverlauf (in Längsrichtung). Baumpflanzungen gemäß der Festsetzung unter Maßnahme 1 können hierzu angerechnet werden.

Bei Abgang von Gehölzen oder Sträuchern sind diese art- und wertgleich zu ersetzen.

6 **Maßnahme 6 - Versickerungsfördernde Maßnahmen**

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen, Gehwegen, Zuwegungen und Gebäudevorzonen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z. B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

7 Pflanzungszeitraum

Alle Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen. Alle Neubepflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten.

8 Nebenanlagen

Ein vorhandener Schuppen ist in der privaten Grünfläche in der dafür vorgesehenen Fläche für Nebenanlagen zulässig. Dieser darf eine Höhe von 3,7 m nicht überschreiten. Oberer Messpunkt für maximale Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Unterer Messpunkt ist die mittlere Geländehöhe gemessen auf der Abgrenzung für Nebenanlagen auf der Planurkunde.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

F) Dachgestaltung

1 Zulässige Dachformen und Neigungen

Zulässig sind geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel vom 25° bis 45°.

- 2** Ausgenommen von den Festsetzungen zu Ziffer 1 sind die Dächer von
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
 - Gauben und Zwerchhäusern sowie Anbauten.

- 3** Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Materialien sowie Eindeckungen aus nicht hochglänzendem Metall in dunkler Färbung entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 7012 (Basaltgrau), RAL 7015 (Schiefergrau), RAL 7016 (Anthrazitgrau), RAL 7021 (Schwarzgrau), RAL 7024 (Graphitgrau), RAL 7026 (Granitgrau), 7039 (Quarzgrau), RAL 8022 (Schwarzbraun) zulässig.

Zusätzlich sind terracottafarbene Dächer zulässig: RAL 2003 (Pastelorange), RAL 2004 (Reinorange), RAL 2008 (Hellorange), RAL 2009 (Verkehrsorange), RAL 2010 (Signalorange), RAL 2011 (Tieforange), RAL 8023 orangebraun

Zinkeindeckungen sind zulässig.

- 4** Pro Gebäude muss eine einheitliche Dachfarbe verwendet werden.
- 5** Bei Ausführung als Grasdach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend den technischen Erfordernissen zugelassen werden.

G) Stellplätze und Garagen (Anzahl und Beschaffenheit)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen. An Stelle von Stellplätzen können auch Garagen und/oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.

Carports sowie Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

H) Fassadengestaltung

Holzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig.

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzempfehlungen – Artenliste

Junge Obstbäume sind in den ersten 5 Jahren mind. 1 x mal jährlich, danach alle 2 Jahre einem Erziehungsschnitt zu unterziehen. Zur Kronenerhaltung sind ältere Obstbäume alle 3-5 Jahre zu schneiden.

Bäume I. Ordnung

Aesculus hippocastaneum	-	Rosskastanie
Aesculus x carnea	-	Scharlach-Rosskastanie
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Juglans regia	-	Walnußbaum
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus torminalis	-	Elsbeere

Streuobst

Apfelsorten:

Baumanns Renette, Goldpramäne, Landsberger Renette, Bittenfelder Sämling, Grafensteiner, Ontario, Bohnapfel, Jakob Fischer, Winterrambour, Boskoop, Jakob Lebel, Zuccalmaglios Renette, Danziger Kantapfel, Kaiser Wilhelm

Birnensorten:

Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Williams Christ, Clapps Liebling, Gute Luise Conference, Vereinsdechantbirne

zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche / Pflaume / Mirabelle / Walnuß sowie Süßkirsche und Wildobstarten (wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere, Mispel)