

TEXTFESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) UND (3) BauNVO)**
WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN**
(§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)
Folgende Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe (Ziffer 4)
 - Tankstellen (Ziffer 5)
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)**
max. 0,3
- 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)**
max. 0,6
- 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)**
Es sind maximal 11 Vollgeschosse zulässig.
Ausnahme nach § 31 (1) BauGB:
Eine Überschreitung der Zweigeschossigkeit ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um ein durch die natürlichen Geländebedingungen bedingtes, im Mittel mehr als 1,40 m über Geländeoberfläche hinausragendes (Keller-) Vollgeschoss im Sinne des § 2 (4) Satz 1 LBauO handelt. Diese Ausnahme ist durch ein detailliertes Geländeprofil nachzuweisen.
Hinweis: Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe von 4,5 m ist das 2. Vollgeschoss im ausgebauten Dachraum vorzusehen.
- 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
 Die Höhen werden jeweils wie folgt gemessen:
 - * Traufhöhen zwischen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut,
 - * Firsthöhen zwischen Schnittpunkt der Dachflächen (Oberkante Dachhaut am First)
 und dem jeweils zugehörigen unteren Maßbezugspunkt.

TEXTFESTSETZUNGEN

Als unterer Maßbezugspunkt gilt:

- a) Bei Erschließung von der Talseite her das höchste bergseitig an das Gebäude angrenzende natürliche Gelände.
- b) ansonsten die höchste an das Baugrundstück angrenzende, erschließende Verkehrsfläche.

Abb.: Satteldächer

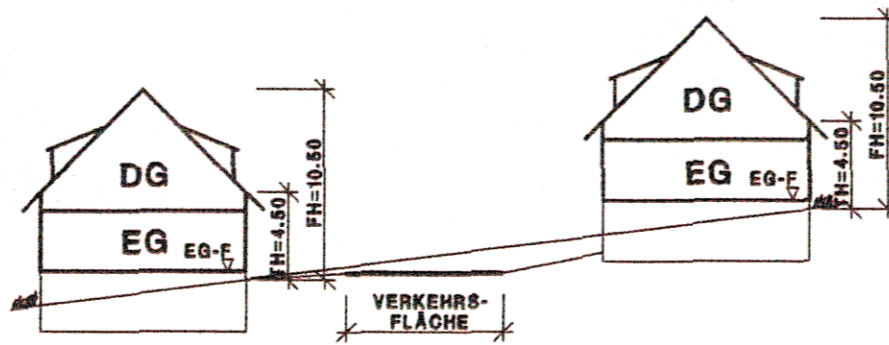
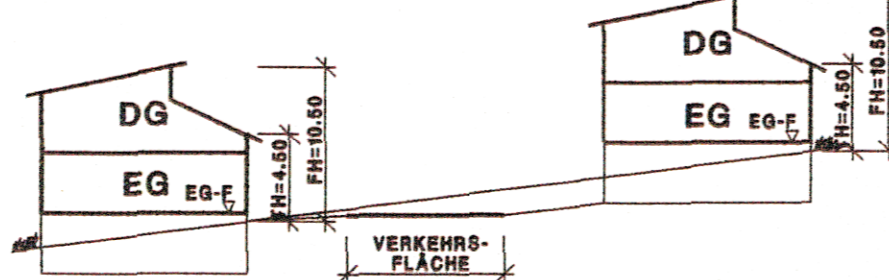


Abb.: Pultdächer



Die maximale Traufhöhe darf auf 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge, begrenzt auf maximal zwei Ausnahmen dieser Art pro Gebäude, überschritten werden (z.B. durch Zwerchgiebel, die Traufe durchbrechende Gauben und Zwerchhäuser).

- 3 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)**
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4 BAUGRENZEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen können durch Gebäudeteile von nicht mehr als 6 m Breite um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zu Verkehrsflächen muss dabei ein Mindestabstand von 2,00 m eingehalten werden.
- 5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)**
Es sind je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 6 NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**
Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**
Vor Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens 5 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten. Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
- 8 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 13 BauGB)**
Hauptleitungen (Kabel) zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikation, Strom und Breitbandanschlüssen sind in den öffentlichen Flächen und unterirdisch zu verlegen.
- 9 FLÄCHEN FÜR DIE NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Ziffer 14 i.V.m. Ziffer 20 BauGB)**
Ordnungsbereich B: Das nicht auf den Baugrundstücken zurückgehaltene unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung vorgesehenen Fläche im Ordnungsbereich B zuzuführen und dort zurückzuhalten. Die Zuführungsmulden sind durch Einsoat von Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Das Rückhaltebecken und die verbleibenden Freiflächen des Ordnungsbereichs sind durch Einsoat von Landschaftsrasen und Pflanzungen von heimischen, standortgerechten Laubgehölzen naturnah zu gestalten.
Artenauswahl:
Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Schwarzerle, Esche; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.
- 10 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Ziff. 20 BauGB)**
ORDNUNGSBEREICH D - SUKZESSIVER WALDUMBAU
Im Ordnungsbereich D sind die vorhandenen Nadelgehölze sukzessive zu entfernen. Entstehende Freiflächen sind nicht wieder zu bestocken sondern der natürlichen Sukzession zu überlassen (Naturverjüngung). Aufkommende standortgerechte Buchenbegleitvegetation hat in der Fläche zu verbleiben. Durch entsprechende Pflegemaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch Anflug aufkommenden Nadelgehölze aus dem Bestand entfernt werden.

TEXTFESTSETZUNGEN

- 11 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 (1) Ziff. 25a BauGB)**
 - 11.1 BEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und zwar überwiegend entlang der hinteren Grundstücksgrenze. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen (Pflanzliste siehe Begründung).
 - 11.2 ORDNUNGSBEREICH C - FLÄCHEN MIT PFLANZGEBOT**
Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Die im Plangebiet zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen werden auf die zu begründenden Baugrundstücksflächen angerechnet.
Artenauswahl:
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauswetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).
- 12 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG (§ 9 (1) Ziff. 24 und 25 a BauGB)**
Auf der in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fläche im Ordnungsbereich A ist entlang der B 407 ein ca. 2,5 m hoher Schallschutzwall zu errichten. Der Wall ist mit geeigneten standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro 100 m² Pflanzfläche sind 2 Laubbäume II. Größenordnung oder 2 Obstbäume und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen.
Artenauswahl:
Bäume II. Größenordnung: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche; Sträucher: Roter Hartriegel, Hasel, Schlehe; Sortenauswahl: Obstbäume: Gellerts Butterbirne, Hauswetschge, Braune Leberkirsche, Großer Rheinischer Bohnapfel (detaillierte Pflanzliste siehe Begründung).
Bei Wohngebäuden im Nahbereich der B 407 (1. Baureihe westlich davon, Abstand bis zu 60 m von der Straßenachse B 407) sind Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.
Es wird in der 1. Baureihe eine schallangepasste Grundrissgestaltung der Gebäude empfohlen. Schlafräume bzw. Kinderzimmer sind vorzugsweise auf der bundesstraßenabgewandten Seite anzuordnen. Sollten Schlafräume zur bundesstraßenabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden, so sind für diese Räume zusätzliche mechanische Be- und Entlüftungsanlagen (z.B. Wandlüfter) einzubauen.
(siehe auch Kap. "Immissionsschutz" in der Begründung zum Bebauungsplan.)

- 13 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)**
Zur Herstellung des Straßenkörpers notwendige Böschungen liegen grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in einer Breite von bis zu 2,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) bzw. in der gemäß Planzeichnung festgesetzten Ausdehnung zulässig.
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Rückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken ebenso zulässig.
- 14 ZUORDNUNG LANDESPFLEGERISCHER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 (1a) BauGB)**
Der bewertete öffentliche Eingriff beträgt rund 0,46 ha.
Als Kompensationsmaßnahmen werden dem öffentlichen Eingriff folgende Maßnahmen zugeordnet:

Maßnahme:	bewertete Flächengröße:
Die Ausgleichsmaßnahmen im Ordnungsbereich B (Anlage extensiv genutzter Grünflächen und Regenrückhaltebecken)	0,20 ha
Die Ausgleichsmaßnahme im Ordnungsbereich A (Wiederbegrünung des Schallschuttwalls)	0,07 ha
Anteil von 0,19 ha am sukzessiven Waldumbau im Ordnungsbereich D	0,19 ha
Summe:	0,46 ha

Mit diesen Maßnahmen ist der öffentliche Eingriff ausgeglichen.

Der bewertete private Eingriff beträgt rund 0,74 ha.

Als Kompensationsmaßnahmen werden dem privaten Eingriff folgende Maßnahmen zugeordnet:

Maßnahme:	bewertete Flächengröße:
Die 20%ige Begrünung der privaten Baugrundstücke gemäß den Textfestsetzungen	0,37 ha
Anteil von 0,37 ha am sukzessiven Waldumbau im Ordnungsbereich D	0,37 ha
Summe:	0,74 ha

Mit diesen Maßnahmen ist der private Eingriff ausgeglichen.

TEXTFESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 15 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 (6) LBauO)**
 - 15.1 ÄUSSERE GESTALTUNG**
Holzhäuser, mit Ausnahme von Holzblockhäusern in voll sichtbarem Rund- oder Stammholz, sind zulässig. Verkleidungen aus Holz sind (auch ganzflächig) zulässig.
Außenanstriche, Außenputze und Verblendungen dürfen nicht in grell und stark leuchtenden Farben ausgeführt werden. Verkleidungen mit Fliesen-, Metall- oder Kunststoffelementen sind unzulässig.
Wintergärten sind allgemein zulässig.
 - 15.2 DACHFORM, DACHNEIGUNG**
Geneigte Dächer, Satteldach oder ähnliche sind mit einer Neigung von 25° bis 48° zulässig. Pultdächer sind mit einer Neigung von 10° bis 25° zulässig. Versetzte Pultdächer sind zulässig.
Garagen und bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in ihrer Dachform und Dachneigung frei.
 - 15.3 DACHGESTALTUNG**
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Länge der jeweilige Gebäudeseite nicht überschreiten.