

Bebauungsplan Fahrnbach Ost mit integrierten Grünordnungsplan

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 *Zahl der Vollgeschosse* : Höchstgrenze II, max. 2 Vollgeschosse

3.2.2 *Grundflächenzahl* : GRZ : 0,35

3.2.3 *Höhe der Gebäude:*

Zulässige traufseitige Wandhöhe bei Wohngebäuden max. 6,50 m,
zulässige traufseitige Wandhöhe bei Garagen und Nebengebäuden max. 3,50 m.
Die traufseitige Wandhöhe wird dabei von der geplanten Geländeoberfläche bis zum
Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bestimmt.

3.3 Baugrenzen

Sofern im B – Plan nicht ausdrücklich anders geregelt, ist Art. 6 Abs. 4 und 5 auf
den B – Plan anzuwenden.

3.4 Grundstücksgröße:

Grundstücksfläche mind. 550 m²

Bebauungsplan Fahrnbach Ost mit integrierten Grünordnungsplan

3.5 Gestaltung der Baukörper

3.5.1 Hauptgebäude

3.5.1.1 Dachform / Dachneigung :

Im gesamten Bereich sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 22° und nicht steiler als 30° sein dürfen.

3.5.1.2 Dachdeckung : Rote Ziegel

3.5.1.3 Dachgauben :

sind als Spitzgauben erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Sie sind im inneren mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen.
Die Ansichtsfläche der Gauben darf max. 2,3 qm betragen
Mindestabstand zueinander : 1,50 m
Die Gauben sind mit Ziegeln oder Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken.

3.5.1.4 Kniestock : Fensterlose Kniestöcke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3.5.1.5 Baukörper :

Die Firstrichtung ist in Längsrichtung des Gebäudes zu führen.

3.5.2 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdachgaragen sind unzulässig.

3.6 Gestaltung der Freiflächen

3.6.1 Zufahrten und Stellplätze

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen. Stellplätze und Garagenzufahrten sind der Straßenraumgestaltung anzupassen, dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden, und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig!). Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrund hin nicht eingezäunt werden.

3.6.2 Gestaltung des Geländes

Geländeänderungen bis zu ± 80 cm, bezogen auf das Urgelände sind zulässig. Höhenunterschiede zwischen Haus und Straße dürfen über die 80 cm auf max. Straßenniveau aufgefüllt werden.

An den Grundstücksgrenzen sind bis auf 2 m Tiefe keine Geländeänderungen zulässig.

Bei jedem Bauantrag ist der natürliche und geplante Geländeverlauf mit Anbindung an die Erschließungsstraße und die Höhenlage des Eingangs nachprüfbar darzustellen.

3.6.3 Einfriedungen

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur naturbelassene, senkrechte Holzlattenzäune, und Hecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen zulässig (Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig).

Höhe der Zäune: ca. 100 cm.

Bei den seitlichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig. Die Ausbildung von Sockeln ist unzulässig.

Das Einfriedungsverbot der Straßenraumflächen auf Privatgrundstücken ist unbedingt einzuhalten.

Am Ortsrand ist eine Einzäunung unzulässig.

Der Mindestabstand der Einfriedungen zur Straße beträgt 100 cm.

3.6.4 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis max. 75 cm Höhe zulässig.

Stützmauern sind, wenn statisch möglich, nur als Trockenmauerwerk auszubilden.

Bei Verwendung anderer Materialien sind sie zu begrünen.

3.6.5 Sonstiges

Strom- und Fernmeldeleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (exponierte, weithin sichtbare Ortsrandlage) unterirdisch zu verlegen.

3.7 Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan

3.7.1 Allgemeines

Für die Eingrünung der privaten Gartenflächen wird die Verwendung der in Punkt 3.7.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher empfohlen.
Je 300 qm Grundstücksfläche ist ein Baum als Hochstamm zu pflanzen.
Es können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 3.7.4 beschriebenen Arten.

3.7.2 Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) und Private Grünfläche

Die dargestellte Ausgleichs- bzw. Private Grünfläche ist nach Maßgabe des Grünordnungsplans von den Eigentümern zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten.

Dies ist durch die Vorlage einer dinglichen Sicherung im Grundbuch vor Genehmigung des Bebauungsplans bei der unteren Naturschutzbehörde sicherzustellen.

Mit dem ersten Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der auch die Ausgleichs- bzw. Private Grünfläche enthält.

Für die Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 3.7.3 ausgewiesenen Bäume und Sträucher festgesetzt.
Alle Nachpflanzungen haben ebenfalls den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen.

Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden (Ausnahme : Weidezaun für Pferdehaltung).

Des weiteren wird folgende Pflegeverpflichtung festgesetzt :

- Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz, 2-malige Mahd / Jahr nach dem 15.06.

3.7.3 Artenliste der Gehölze

Baumarten der Wuchsklasse I :
Pflanzqualität : Hochstamm, 3 x v, STU 16 – 18 cm

Tilia cordata	- Winterlinde
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche

Baumarten der Wuchsklasse II :
Pflanzqualität : Heister 2 x v, 150 – 200 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Prunus Padus	- Traubenkirsche

Obstgehölze und Nussbäume :

Pflanzqualität : Hochstamm 3 x v, STU 12 – 14 cm

Auf die Verwendung frostharter, krankheitsresistenter Sorten sollte größter Wert gelegt werden.

Sträucher über 4 m Wuchshöhe :

Pflanzqualität : 2 x v, 100 – 150 cm

Corylus avellana	- Hasel
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Kätzchenweide
Rhamnus frangula	- Faulbaum

Sträucher bis 4 m Wuchshöhe :

Pflanzqualität : 2 x v, 60 – 100 cm

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
Viburnum latana	- Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten

3.7.4 Unzulässige Pflanzarten :

Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub – u. Nadelfärbung wie Edeltannen und Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer – u. Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

3.7.5 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

3.7.6 Zeitpunkt der Pflanzung

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.