

4. Textliche Festsetzungen

1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

1.2.1 Bei Einzelhausgrundstücken = 550 m²

1.5 Garagen und Nebengebäude

- Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Alle Nebenanlagen wie Garagen, Holzlegern, Abstellräume sind in einem Nebengebäude unter einheitlichem Dach zusammenzufassen.
Wandhöhe : Traufseitige Wandhöhe max. 3,50 m.
Die traufseitige Wandhöhe wird dabei von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bestimmt.
- Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mind. 5,0 m freigehalten werden.
- Der Kfz – Stellplatz darf zur Straße hin weder eingezäunt noch abgesperrt werden.

1.6 Gebäude

- Dachform : Satteldach
- Dachneigung : 25°- 30°
- Dachdeckung : Pfannen
- Dachgauben : unzulässig
- Ortgang : mind. 0,80 m und max. 1,50 m, bei Balkonen max. 2,00 m
- Traufe : mind. 0,80 m und max. 1,50 m, bei Balkonen max. 2,00 m
- Wandhöhe : Traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m
- Anbauten : Je Gebäudelängsseite ist max. ein angesetzter Standgiebel im mittleren Gebäudedrittel zulässig.
Wintergärten, Pergolen und Freisitzüberdachungen sind zulässig.
- Balkone : sind als auskragende, vorgehängte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.
- Dachkonstruktion : im Norden und Osten ist aufgrund der Waldnähe Baumbestand vorhanden. Zu diesem wird ein den Sicherheitsanforderungen entsprechender Abstand der zulässigen Bebauung nicht eingehalten.
Die Dachkonstruktion ist unter Berücksichtigung der Baumwurfgefahr durch statische Berechnung zu bemessen und auszuführen. Dabei ist sicherzustellen, dass eine Gefährdung von Personen ausgeschlossen werden kann.

1.7 Maß der baulichen Nutzung

1.7.1 Zahl der Vollgeschosse : Höchstgrenze II, max. 2 Vollgeschosse

1.7.2 Grundflächenzahl : GRZ : 0,3

1.7.3 Geschossflächenzahl : GFZ : 0,5

1.8 Baugrenzen

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

1.9 Gestaltung der Freiflächen , Grünordnung

1.9.1 Zufahrten und Stellplätze

sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (bituminöse Befestigung nicht zulässig!).

1.9.2 Allgemeines zur Grünordnung

Für die Eingrünung der privaten Gartenflächen wird die Verwendung der in Punkt 1.9.4 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 1.9.5 beschriebenen Arten.

1.9.3 Ausgleichsfläche (Streuobstwiese)

Die Ausgleichsflächen sind nach Maßgabe der Grünordnung 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 Ausgleichsfläche enthält.

Für die Neuanpflanzungen von Gehölzen wird die Verwendung der in Punkt 1.9.4 ausgewiesenen Pflanzqualität für Obstgehölze festgesetzt.

Alle Nachpflanzungen haben ebenfalls dieser Pflanzqualität zu entsprechen.

Die Flächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Des weiteren wird folgende Pflegeverpflichtung festgesetzt :

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

1.9.4 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

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

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

Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen werden nicht vorgenommen.
Ansonsten gelten die tatsächlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung vom

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

1.9.5 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.

1.9.6 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB

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

1.9.7 Zeitpunkt der Pflanzung

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

Weitere Änderungen bzw. Ergänzungen werden nicht vorgenommen.
Ansonsten gelten die „Textlichen Festsetzungen“ des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.01.1971.

6.2 Baulicher Anlagen

1 Parzellengruppe

vorhandene Gebäude

6.3 Gebäude

730 Höhenlinien