

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Sämtliche in diesem Deckblatt nicht geänderten Festsetzungen des B-Plan behalten weiterhin ihre Gültigkeit.



TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Für Deckblatt Nr. 5 gelten folgende Festsetzungen

B – PLAN
POINTWIESE
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DECKBLATT:
NR. 5

0.0 NUTZUNGSARTEN:

0.0.1 Festsetzung entfällt

0.0.2 Festsetzung entfällt

0.0.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

0.0.3.1 WOHNFLÄCHEN:

WA allgemeines Wohngebiet
nach § 4 BauNVO

0.0.4 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

0.0.4.1 Bei WA
Zahl der Vollgeschosse: III

0.0.4.2 Bei WA
Grundflächenzahl GRZ = 0,4

0.0.4.3 Bei WA
Geschossflächenzahl GFZ = 1,2

0.1 BAUWEISE:

Es sind die in § 22 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Gebäudegruppen zulässig.
Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine Gesamtlänge der Gebäudegruppen von max. 60 m zulässig.

**0.2 Festsetzung entfällt****0.3 FIRSTRICHTUNG:**

0.3.1 Die Firstrichtung muss parallel zur Längsrichtung der künftigen Bebauung verlaufen.

0.4 Festsetzung entfällt**0.5 GEBÄUDE:**

0.5.1.1 Hauptgebäude:

Dachform: Für eGE und GE entfällt

Dachform im WA: Satteldach 14°- 30°

Die Regelungen für Traufhöhe und Gebäudelänge gelten nicht für das allgemeine Wohngebiet.

Wandhöhe: Als Höchstgrenze gelten 8,50 m Wandhöhe im allgemeinen Wohngebiet WA.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bergseitig gemessen

Giebelfassaden: Baukörperbreite bei Giebelfassaden:
max. 16,00 m zulässig.

0.5.1.2 Garagen und Nebengebäude:

Dachform im WA: Satteldach 14°- 30°

Die Regelungen für Traufhöhe und Gebäudelänge gelten nicht für das allgemeine Wohngebiet.

Wandhöhe: Als Höchstgrenze gelten 3,80 m
Wandhöhe im allgemeinen Wohngebiet WA.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bergseitig gemessen.

B – PLAN
POINTWIESE
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DECKBLATT:
NR. 5

- 0.5.2 Dachgauben Bei einer Dachneigung von 30° zulässig.
 Je Dachfläche max. 3 Gauben.
 Mindestabstand von 1,50 m zwischen den
 Gauben. Größe der Dachgauben
 max. 3,0 m² Ansichtsfläche.



Gauben mit einer Ansichtsfläche von bis zu
 4,5 m² sind bei ausreichender Einfügung und
 Unterordnung in die Dachfläche als Ausnahme gemäß §
 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

B – PLAN
 POINTWIESE
 INTEGRIERTER
 GRÜNORDNUNG
 DECKBLATT:
 NR. 5

0.6 Festsetzung entfällt

0.7 Festsetzung entfällt

0.8 Festsetzung entfällt

0.9 Festsetzung entfällt

0.10 GELÄNDE:

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m bezogen auf das Urgelände zulässig.

Bei Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zum Nachbargrundstück mind. 1,0 m Grenzabstand einzuhalten.

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch sind auch hier die o.g. maßgebenden Grenzwerte einzuhalten.

Die Abgrabungen für den Straßenraum dürfen gemäß dem redaktionellen Geländeschnitt 1-1 hergestellt werden.

0.11 GEBÄUDENIVEAU

Die Oberkante des fertigen Fussbodens im Erdgeschoss wird auf 524 ü.NN festgesetzt. Die Höhenlage darf +/- 0,5 m abweichen.

0.12 AUSGLEICHSBEDARF

Für den Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild werden 3.988 m² Ausgleichsfläche auf Flur Nr. 907/2 Gemarkung Drachselsried (genehmigte Ökokontofläche seit September 2001) zur Verfügung gestellt. Diese Fläche wurde bis 2001 überwiegend als Wirtschaftsgrünland genutzt. Am Bachlauf fanden sich feuchte Hochstaudenfluren mit Gehölzsukzession.

Entwicklungsziel (der genehmigte Ökokontofläche seit September 2001):

- Entwicklung eines Feuchtbereichemosaikes aus einschürigen Feuchtwiesen (Pfeifengraswiesen, seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen), feuchten Hochstaudenfluren entlang des Bachlaufs und naturnaher Gehölzau am Bach.



Maßnahmen(der genehmigte Ökokontofläche seit September 2001):

- Entfernen standortfremder Gehölze wie z. B. einzelne Fichten, Zitterpappeln, Himbeer-Sukzession
- Ausbildung eines 10m breiten Hochstaudensaums entlang des Grabens im Norden
- Aushagerung der ruderalisierten Hochstaudenfluren durch zweimalige Mahd/Jahr ab Mitte August der feuchten Hochstaudenfluren
- Mahd der Feuchtwiesenbereiche einmal im Jahr ab Mitte Juli/August
- Abtransport und ordnungsgemäße Beseitigung des gesamten organischen Materials

B – PLAN
POINTWIESE
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DECKBLATT :
NR. 5

Als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Pointwiese wird die 2.200 m² große „Gehölzstruktur mit ruderalisierter Feuchtbrache“ sowie 1.042,6 m² „Wirtschaftsgrünland“ (jeweils Zustand 2001) ausgewiesen.

Diese Flächen wurden seit 2002 wie folgt bewirtschaftet:

- Entfernen standortfremder Gehölze (Fichten, Zitterpappel, Himbeer-Sukzession)
- Aushagerung der ruderalisierten Hochstaudenfluren durch zweimalige Mahd bis 2006, seitdem einschürig ab Mitte August
- Mahd der Feuchtwiesenbereiche einschürig ab Mitte Juli / August
- Abtransport des Mähgutes

Die Wirksamkeit der Maßnahmen soll im Sommer 2009 zusammen mit der UNB überprüft und ggf. zur Erreichung der Entwicklungsziele angepasst werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden 3.988 m² Ausgleichsbedarf über die Ökokontofläche auf Flur 907/2TF der Gemeinde Drachselsried zur Verfügung gestellt. Diese Ökokontofläche wurde als südliche Teilfläche des Flurstücks mit 5.000 m² Größe im September 2001 eingebucht. Die Verzinsung begann am 1. Januar 2002 mit jährlich 3%.

Die aktuelle Flächengröße zum Stichtag 01.01.2009 beträgt:

$$5.000 \text{ m}^2 \times 1,03^7 = 6.149,4 \text{ m}^2$$

Somit hat sich die anrechenbare Ausgleichsfläche um 23% vergrößert.

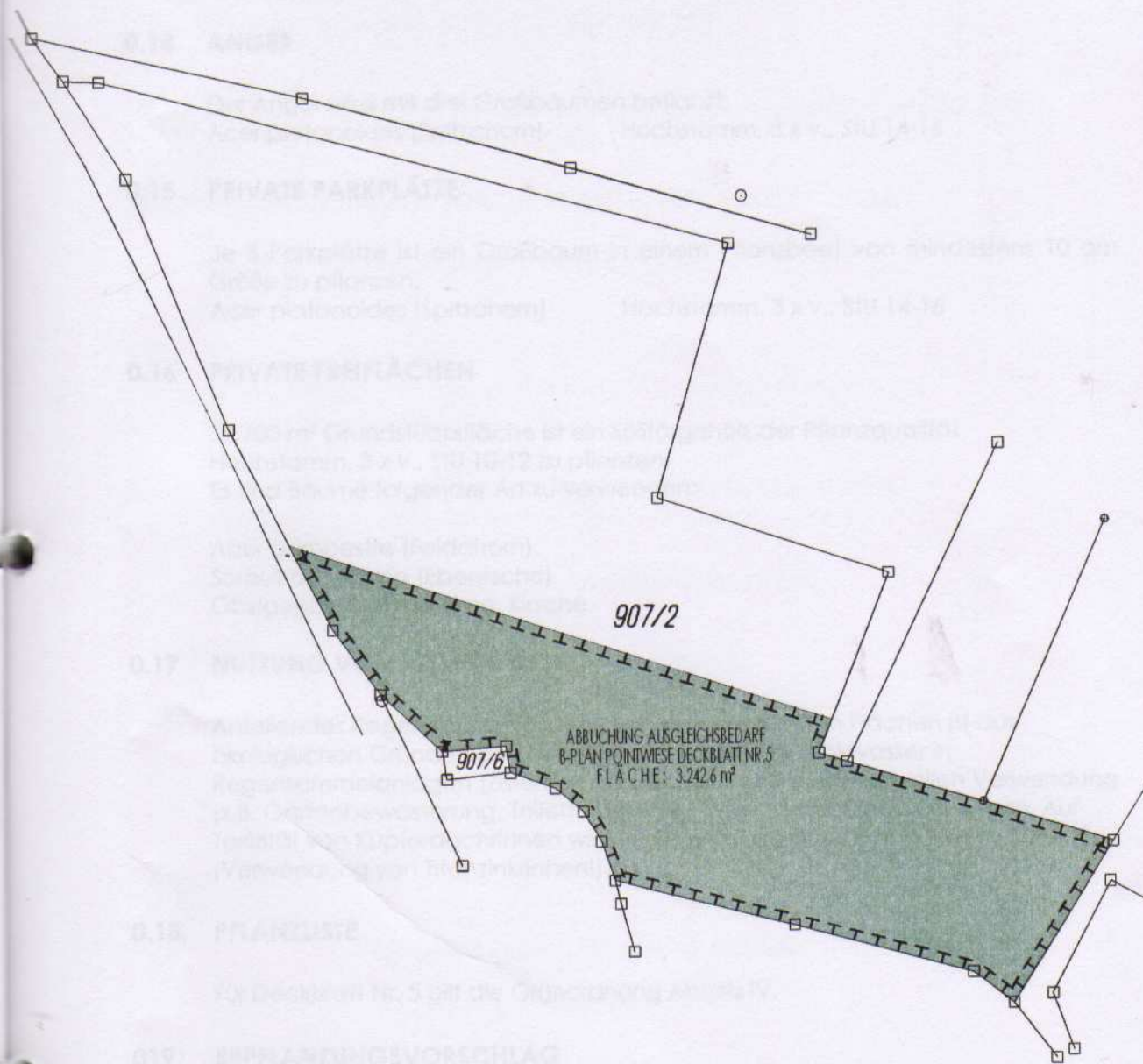
Als Flächenanteil des 3.988 m² großen Ausgleichsbedarfs auf Flurstück 907/2 ergibt sich:

$$3.988 \text{ m}^2 \times (100 : 123) = 3.242,6 \text{ m}^2$$

Festsetzung der Darstellung des Flächenanteils des Ausgleichsbedarfs:



B – PLAN
POINTWIESE
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DECKBLATT :
NR. 5



0.13 PFLANZMASSNAHMEN

Im öffentlichen Grünstreifen werden mindestens 12 Solitär bäume der Qualität Hochstamm, 3 x v., StU 14-16 gepflanzt.
Es sind Bäume folgender Art zu verwenden:

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Fagus sylvestris (Rotbuche)
- Fraxinus excelsior (Esche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

Nadelbäume und nicht heimische Baumarten sind nicht zu zulässig.

0.14 ANGER

Der Anger wird mit drei Großbäumen bepflanzt:
Acer platanoides (Spitzahorn) Hochstamm, 3 x v., StU 14-16



0.15 PRIVATE PARKPLÄTZE

Je 8 Parkplätze ist ein Großbaum in einem Pflanzbeet von mindestens 10 qm Größe zu pflanzen:
Acer platanoides (Spitzahorn) Hochstamm, 3 x v., StU 14-16

B – PLAN
POINTWIESE
INTEGRIERTER
GRÜNORDNUNG
DECKBLATT :
NR. 5

0.16 PRIVATE FREIFLÄCHEN

Je 700 m² Grundstücksfläche ist ein Solitärgehölz der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., StU 10-12 zu pflanzen.
Es sind Bäume folgender Art zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Obstgehölze: Apfel, Birne, Kirsche

0.17 NUTZUNG VON REGENWASSER

Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen ist aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) zuzuführen. Auf Toxizität von Kupferdachrinnen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen (Verwendung von Titanzinkrinnen!)

0.18. PFLANZLISTE

Für Deckblatt Nr. 5 gilt die Grünordnung Absatz IV.

019. BEPFLANZUNGSVORSCHLAG

Für Deckblatt Nr. 5 gilt die Grünordnung Absatz IV.

0.20 SONSTIGES

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

