

## Teil B

### 1) Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird gebildet durch die Grundstücke Fl. Nr. 993/24

#### 2. Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen gilt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Für Bauflächen 1–9 ist eine max. Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze im Sinne des § 19 Abs 4 BauNVO werden nicht angerechnet

3.2 Die Zahl der Geschoße wird auf II, einschließlich einer FH von 8.30 m und einer max TH von 3.30 bezogen auf die am Gebäude anliegende mittlere Geländehöhe festgesetzt.

#### 4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

4.1 Auf allen Bauflächen ist eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig.

#### 5. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberfläche des Erdgeschoßfußbodens darf max. 25 cm über der Oberkante des anliegenden Gehsteigs, Erschließungswegs oder der Straße zu liegen kommen.

Bei Hanglage ist die Erdgeschoßfußbodenoberfläche im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.

#### 6. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen werden wie im Bebauungsplan dargestellt als öffentliche oder private Verkehrsflächen festgelegt.

#### 7. Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig. Der Mindestabstand zwischen Garageneinfahrt und äußerer Straßenbegrenzung muß 5,0 m betragen.

#### 8. Sonstige Planungsrechtliche Festsetzungen und nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

8.1 Festsetzungen zum Schutz archäologischer Funde  
a) Vor Beginn von Bodeneingriffen im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten müssen durch das LfA im von der Bautätigkeit betroffenen Areal archäologische Grabungen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

b) Der Passus unter a ist schriftlich im Wortlaut, den bei der Flächenerschließung mit Erdarbeiten beauftragten Firmen zu übermitteln und muß auf der Baustelle aufliegen.

### 2) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### 9. Allgemeine Anforderungen an die Bauform und Gestaltung

9.1 Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45° zugelassen. Die Firstrichtung ist durch die Plandarstellung verbindlich festgelegt.

9.2 Als Dachdeckung sind für alle Gebäude mit Satteldach naturrote Ziegel- oder Betondachplatten verbindlich vorgeschrieben

9.3 Dachaufbauten bis auf Kamine und Dachgauben sind nicht zulässig. Die Einzelgaubenbreite darf 1,5 m nicht überschreiten. Der Abstand der Gauben untereinander muß mindestens 1,5 fache der Gaubenbreite betragen.

9.4 Die Errichtung von Solaranlagen sind grundsätzlich gestattet. Die Kollektorflächen sind jedoch in die Dachfläche zu integrieren

9.5 Zier und Manierputze, sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, kleinteilige Asbestzementplatten oder ähnliches Material sind nicht erlaubt. Alle übrigen Fassadenbekleidungen sind mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

#### 10. Grundstück / Grünordnung

10.1 Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen. Pro Parzelle Nr. 1–9 ist mindestens ein einheimischer Laubbaum und 2 Solitärgehölze zu pflanzen. Die Gehölzarten sind aus der Artenliste für Ersatzpflanzung in der textlichen Begründung zum B-Plan auszuwählen.

Zwischen Bachufer und Grundstück auf den Parzellen 1 bis 4 ist ein ca. 5 m breiter Steifen freizuhalten. Dieser ist locker mit Schwarzerle zu bepflanzen.

Die derzeit am Bach vorhandenen Bestände mit Rohrkolbenröhricht sowie Binsen- und Seggenbeständen sind zu erhalten.

Auf der Hangböschung sind einzelne Haselnußsträucher anzupflanzen.

10.2 Abgrabungen und Auffüllungen gegenüber dem bisherigen Gelände sind im Baugenehmigungsverfahren mit ausreichenden Unterlagen zu belegen.

10.3 Garagenzufahrten, Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Verbundpflaster mit Abstandshalterung oder Rasenschotter auszuführen. Flächenversiegelnde Materialien wie Asphalt oder Beton sind nicht zulässig.

10.4 Die westlich am Bach liegende Grundstückseite ist von jeglicher Einfriedung freizuhalten. Die seitlichen Grundstückseinfriedungen dürfen nur bis auf 5,0 m an den Bach heran geführt werden.

10.5 Die Sichtfelder in den Ausfahrtbereichen der Grundstücke sind auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,8 m über Fahrhahnoberkante freizuhalten. Pflanzen dürfen nicht in den Straßenraum hineinwachsen.

10.6 Der an die Flurstücke 995/1 und 1324/2 angrenzende Baumbestand ( Misch- und Nadelhölzer ) ist zu erhalten. Ergänzend zu dem Pflanzgebot der Grundstücke ist als Ersatzmaßnahme zusätzlich die Bepflanzung der Westseite des im Eigentum befindlichen Flurstückes 966/5 laut gültiger Pflanzliste auszuführen.

10.7 Die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den umgrenzenden Flächen sind entsprechend der Pflanzschematas auszuführen. Die Auswahl muss aus der Artenliste in der textlichen Begründung zum Bebauungsplan erfolgen.

10.8 Gitterzäune sind mit Klettergehölzen der Artenliste einzugrünen oder es ist eine Vorpflanzung mit Gehölzen anzulegen.

10.9 Grundsätzlich hat die Bepflanzung bis spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung des Bauvorhabens bzw. der erstmaligen Nutzung zu erfolgen.

#### 11. Plattenstraße

11.1 Die ausgewiesene Plattenstraße ist in Ihrer Funktion als landwirtschaftliche Haupterschließungsstraße zu erhalten.