

# **TEXTLICHE FESTSETZUNG**

## **A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt. Ausnahmen gem. § 5(3) BauNVO sind unzulässig.
  - 1.1 In den mit Ziffer 4 bezeichneten Bereichen sind Nutzungen nach § 5(2)6, 8 und 9 BauNVO unzulässig.
2. Mit Ausnahme der mit Ziffer 1 bezeichneten Bereiche sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
3. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
4. Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von max. 10% nicht übersteigen.
5. Soweit in der Planzeichnung Erdgeschoßfußbodenhöhen über NN dargestellt sind, werden diese als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
6. Dort, wo sich die Baugrenzen mit dem Gebäudeabstand graphisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
7. Bei dem gem. PlanzV dargestellten „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ist landwirtschaftl. Verkehr von dieser Festsetzung ausgenommen.
8. Auf der als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Fläche ist die Erstellung von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Viehunterständen, nicht zulässig.

## **B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Bei Wohngebäuden sind für den Hauptbaukörper aussch. geneigte Dächer von 25° bis 45° Dachneigung zulässig. Dachüberstand des Ortgangs max. 30 cm, der Traufe max. 60 cm. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGb).
2. Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe.
  - 2.1 In dem mit Ziffer 4 bezeichneten Bereich beträgt die max. zul. Traufhöhe 4,50 m und die max. zul. Firsthöhe 9,00 m. Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand/ Dachhaut.
  - 2.2 Für gewerbliche genutzte Lager- oder Produktionsgebäude o. ä. wird eine max. Bauhöhe (= Gebäudehöhe), gemessen von der Oberkante Gelände bis Oberkante Baukubus bzw. Dachfirst; bei max. 2 Vollgeschossen von höchstens 6,00 m Traufhöhe und 8,00 Firsthöhe/ OK Baukubus festgesetzt.
3. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach (25° bis 45°) oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 2,00m breite zulässig. Die Addition der Gaubenbreite darf max. 50% der Firstlänge betragen.
5. Geneigte Dächer sind aussch. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen in der Farbe „anthrazit“ und „dunkelbraun“ sowie als Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i. V. m. § 36 (1) BauGb) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
6. Abgrabungen gem. § 2(1) 1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.

**C) Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft**  
gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten u. a. sind gem. § 9(4) BauGB i. V. m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z. B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen u. a.
2. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird im modifizierten Trennsystem erfasst und einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o. ä. mit einem Fassungsvermögen von mind. 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Überschüssiges Niederschlagswasser wird zusammen mit dem im Straßenraum anfallendes Wasser an die in der Planzeichnung dargestellten Versickerungsgräben abgegeben.  
Dies gilt für alle neu erstellten Gebäude und im Fall des Abrisses vorhandener Gebäude für die Neubebauung des Grundstückes.

**D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote** gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. 3,00 m am dargestellten Standort zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Geeignete Arten siehe D 4.
2. Die in der Planzeichnung dargestellten „Fläche für die Pflanzung von Gehölzen“ ist flächig mit einheimischen Laubbäumen und Wildsträuchern zu bepflanzen. Pflanzabstand für Bäume max. 8,00 x 8,00 m, für Sträucher max. 1,50 x 1,50 m. Geeignete Arten siehe D 4.
3. Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen ist auf den Baugrundstücken je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im Plan eingetragenen Pflanzgebote werden hierbei angerechnet.
4. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend standortgerechte Laubholzarten zu verwenden, z.B.:

**Bäume 1. Ordnung:**

- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

**Bäume 2.Ordnung:**

- Feldahorn (Acer campestre)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- hochstämmige Obstbäume in Lokalsorten

**Sträucher:**

- Hasel (Corylus avellana)
- Wildrosen (Rosa canina u. a.)
- Gemeiner Schneeball(Viburnum opulus)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
- Weißdorn (Crataegus laevigata)

5. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist nur als Solitär zulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind nicht zulässig.

## **E) Sonstige Festsetzungen**

1. Bei dem im Plan dargestellten Verkehrsflächen „besonderer Zweckbestimmung“ handelt es sich um verkehrsberuhigte ausgebauten Teilbereiche und Fußwege.

## **F) Zuordnungsfestsetzung gem. § 1a(3) und § 135 BauGB**

1. Pflanzungen und Versickerungsmulden auf den Privatgrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezug des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer anzulegen. Pflanzungen und Versickerungseinrichtungen auf den öffentlichen Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Bau der Erschließungsstraßen von der Gemeinde herzustellen.
2. Landespflegerische Maßnahmen auf öffentlichen Grünflächen und auf den Flächen K1 (Gemarkung Auw, Flur 6, Flurstück 47/1) und K2 (Gemarkung Roth, Flur 13, Flurstück 79/1) sind allen neu bebaubaren Flächen sowie den Verkehrsflächen zugeordnet. Als Verteilungsschlüssel wird der jeweils maximal zulässige Versiegelungsgrad angesetzt. Die Zuordnung erfolgt demnach zu 78% auf die Baufläche und zu 22% auf die Verkehrsflächen.

## **Hinweise**

1. Es wird empfohlen, aus der Dachentwässerung anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden.
2. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen, ggf. zwischenzulagern und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.
3. Im Geltungsbereich ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
4. Bei Querung der im Plan dargestellten Versickerungsgräben für Niederschlagswasser sind die Abflussverhältnisse zu gewährleisten.