

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 KLEINSIEDLUNGSGEBIET

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 2 Abs. 3 Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, nicht störende Gewerbebetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 DORFGEBIET

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. ANPFLANZUNGEN (Kompensationsmaßnahme)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.1 Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte Gehölze wie Birke, Eiche, Linde, Esche, mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, zu verwenden. Zusätzlich soll auf jedem Grundstück jeweils ein firstüberschreitender Baum gepflanzt werden (Arten können sein: Birke, Linde, Vogelkirsche oder ein Obstbaum (Hochstamm)).

2.2 Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 25a BauGB sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer standorttypischen Krautschicht ist zuzulassen. Die Pflanzungen sind einzuzäunen.

2.3 Die Uferbereiche der Teiche sind abzapflanzen und unregelmäßig zu gestalten (Neigung 1:5 bis 1:10). Der tiefste Punkt soll mindestens 2 m betragen. Die Teiche sind naturnah und mit flachen Ufern auszubilden.

2.4 Als Initialpflanzung am Teich zum Regenrückhalt sind, um die Selbstreinigung zu erhöhen, folgende Pflanzungen vorzusehen:

Schilf	Phragmites australis
Schwertlilie	Iris pseudacorus
Teichsims	Scirpus lacustris

2.5 Der anzupflanzende Knick ist entsprechend der Systemskizze (siehe Planzeichnung) anzulegen. Die Flächen sind mindestens vierreihig mit einheimischen, standortgemäßen Gehölzen zu bepflanzen.

2.6 Die Grünfläche soll nicht gärtnerisch genutzt werden, sondern extensiv als Wiese mit 1 - 2 x jährlicher Mahd bei Abfuhr des Mähgutes und ohne Düngung (gemäß § 9 Abs. 20 BauGB).

3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

3.1 DÄCHER

Für die Hauptbaukörper im WS-Gebiet werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 51° festgesetzt. Für die Hauptbaukörper im MD-Gebiet werden Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° - 51° festgesetzt.

3.2 FASSADEN

Für die Außenwände der Hauptbaukörper sind weiße, rote oder braune Ziegel bzw. heller Putz zu verwenden. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 20% der Außenflächen zulässig.

3.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind, sind die gleichen Materialien, wie für die Hauptbaukörper zu verwenden.

3.4 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu wählen. Zusätzlich kann auf der dem Gebäude zugewandten Seite eine Zaun in maximal gleicher Höhe gesetzt werden.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

5. WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WS- und MD-Gebiet sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 24 BauGB)

In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche II und III (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle ab gewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.