

TEIL B - TEXT

- 1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 Nr.1 BauGB)
- 1.1 Für alle allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 5 ist die bestimmte Art der Nutzung "Nicht störende Handwerksbetriebe" nur als Ausnahme zulässig.
- 2.0 BAULINIEN, BAUGRENZEN, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 Nr.2 BauGB)
- 2.1 Abweichungen bis zu 1.5 m sind von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
- 3.0 GARAGEN / NEBENANLAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Garagen und Nebenanlagen (§ 21a BauNVO) sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und der ersten Baufucht nicht zulässig. Als Ausnahme können hier Stellplätze und/oder überdachte Stellplätze (Carportanlagen) errichtet werden.
- 3.2 Die privaten Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Grosspflaster mit breiten Fugen herzustellen.
- 4.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS. 1 Nr. 25 a+b BauGB in Verbindung mit §8a BNatSchG)
- 4.1 Innerhalb der zentralen Grünfläche mit Spielplatz sind mindestens fünf Laubbäume, davon 1 Kastanie sowie Spitzahorn zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- | | |
|------------------------|---------------|
| Aesculus hippocastanum | - Roßkastanie |
| Acer platanoides | - Spitzahorn |
- 4.2 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG:
- Am Südwestrand des Plangebiets ist im Anschluß an den vorhandenen Knick ein neuer Knick mit folgender Artenzusammensetzung anzulegen:
- | | |
|--------------------|----------------|
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Corylus avellana | - Hasel |
| Crataegus monogyna | - Weißdorn |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Rosa canina | - Hundsrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
- 4.3 Der Nordostrand in Walkerbachnähe ist mit einer Baumhecke mit folgenden Arten zu bepflanzen:
- | | |
|--------------------|----------------|
| Alnus glutinosa | - Roterle |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Salix fragilis | - Knackweide |
| Salix viminalis | - Korbweide |
- 4.4 Die Anpflanzpflicht auf Privatgrundstücken am Nordwestrand des Plangebiets ist als Knickwall auszuführen.
- Empfohlen werden folgende Gehölze:
- | | |
|-------------------|-------------|
| Acer campestre | - Feldahorn |
| Betula pendula | - Birke |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Rosa spec. | - Wildrose |
| Salix caprea | - Salweide |
| Syringa vulgare | - Flieder |
- An den Grenzen zu den Gewerbegebäuden sowie dem LKW - Stellplatz ist die Anpflanzung von Koniferen zulässig.
- 5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) / GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- 5.1 Die ausgewiesenen Knicksäume sind durch sporadisches Mähen (alle 2 - 3 Jahre) gehölzfrei zu halten.
- 5.2 Das Gehrecht zugunsten der Gemeinde vor dem Knick ist zu gewährleisten, indem ein zugänglicher Rasen- oder Kiesweg angelegt wird.
- 5.3 Innerhalb der Grünflächen sind an den markierten Stellen flache Erdbecken anzulegen. Auf der nördlichen Fläche am Walkerbach ist die Anlage eines tieferen Spickerbeckens mit dauerndem Einstau vorgesehen. Die Ufer sind mit Neigungen von 1 : 2,5 oder flacher auszuformen und nur im Bereich der Zuläufe zu befestigen.
- 5.4 Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8a BNatSchG:
- Die ausgewiesene Aufschüttungsfläche ist ausschließlich mit im Baugebiet anfallenden Rohbodenmassen, Feldsteinen und ggfs. Bauschuttresten zu modellieren. Sie ist ohne Oberbodenandeckung der Sukzession zu überlassen.
- 5.5 Die Fläche am Walkerbach ist der Sukzession zu überlassen. Vorhandene Drainagen sind zu schließen.
- 6.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
- Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen : Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Erdgeschoßfußbodens der straßenseitigen Gebäudeseite zur entsprechenden Oberkante des zugeordneten Straßenabschnitts oder Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Soekkelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert / ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschoßebenen.
- 7.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 4 BauGB I.V. MIT § 82 ABS. 1 LBO)
- 7.1 Alle Hauptgebäude, mit einer Festsetzung der Firstrichtung, sind mit einem Satteldach / Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung ist mit 40° +/- 6° festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer. Für diese gilt die festgesetzte Dachneigung nicht.
- 7.2 Für alle Hauptgebäude ist für die Wandfläche ein Ziegel, ein weißer Putz oder Holz in Naturtönen als Fassadenmaterial vorzusehen. Kombinationen der aufgeführten Materialien sind zulässig.
- 7.3 Für die Grundstücksteile, die an öffentliche Erschließungselemente grenzen, ist als Einfriedung eine Hecke vorzusehen. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Zaun dahinter gesetzt werden. Für die Grundstücksteile am Ostrand des Plangebietes (WR) mit privaten Grünflächen ist eine Einfriedung nur außerhalb der Grünfläche auf dem Baugebiet zulässig.
- 8.0 IMMISSIONSSCHUTZ
- 8.1 Für alle Schlafräume und Kinderzimmer innerhalb des Geltungsbereiches, sind aufgrund der Lärmeinstrahlung der benachbarten Auto- und Eisenbahn passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 vorzusehen. Für die oben genannten Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen in der Nacht bestimmt sind (§ 2 Abs. 5 LBO) ist im Baugenehmigungsverfahren der Einbau von Fenstern mit einer Dauerlüftung nachzuweisen. Es muß folglich gewährleistet sein, daß ein Lüften der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.