

Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 6 und § 4 BauNVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

(1) Im Allgemeinen Wohngebiet darf die Höhe der Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses maximal 0,5 m über dem Mittelwert der Höhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen Baugrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche) liegen.

(2) Die First- und die Traufhöhe der Gebäude dürfen die folgenden Werte über der Höhe des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses nicht überschreiten:

zulässige Firsthöhe: 9,0 m

zulässige Traufhöhe: 3,5 m

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenresalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b sowie Nr. 16 BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung Teil A zum Erhalt dargestellten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen sind zu unterlassen. Beim Abgang einzelner Bäume ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

(2) Die nachfolgend festgesetzten Bepflanzungen sind von dem Erschließungsträger als Ausgleich für die durch Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen durchzuführen.

(3) In der umgrenzten Maßnahmenfläche im Süden des Geltungsbereiches ist der angrenzende Waldrandbereich durch folgende Maßnahmen aufzuwerten: Entlang der südlichen, westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze sind auf einer Breite von 15 m Anpflanzungen aus heimischen Gehölzarten vorzunehmen. Zur Ausbildung eines dem Gehölzmantel vorgelagerten Krautsaumes ist die verbleibende Restfläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. In diesem 7 m breiten Randstreifen sind unregelmäßig über die Fläche verteilt 10 Hochstämme oder Halbstämme alter Obstkultursorten oder Wildobstbäume zu pflanzen. Empfehlungen zum Verband, zur Qualität und zu den Arten können der Begründung entnommen werden.

(4) In der umgrenzten Maßnahmenfläche westlich des Flurstückes 7/11 sind folgende Maßnahmen durchzuführen: In Anlehnung an die Darstellung der Planzeichnung Teil A ist das vorhandene Wasserloch zu einem ökologisch hochwertigeren Kleingewässer zu vergrößern. Dazu sind auf der Westseite weitere Vertiefungen in Anlehnung an die vorhandene Gewässersohle vorzunehmen. Die Böschungskanten sind möglichst flach zu gestalten. Anpflanzungen aus heimischen, standortangepassten Gehölzen, wie Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) und Silberweiden (*Salix alba*) sollen den vorhandenen Gehölzbestand ergänzen. Es sind 4 Gehölzgruppen mit jeweils 5 Hochstamm-bäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der vorhandene Gehölzbestand am Wasserloch ist während der Baumaßnahmen zu schonen. Anfallender Bodenaushub ist innerhalb der Maßnahmenfläche oder auf der Anpflanzungsfläche entlang der Landesstraße zu bringen. Die Maßnahmenfläche ist zu umzäunen.

(5) Innerhalb der umgrenzten Maßnahmenfläche nördlich der Landesstraße und westlich der Zufahrt auf die Landesstraße ist der vorhandene Weg unter größtmöglicher Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes und des weiterhin auch offenen Grabenverlaufes rückzubauen. Die freiwerdende Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Entlang des Grabens ist ein 6 m breiter Räumstreifen zugunsten des Wasser- und Bodenverbandes freizuhalten. Entlang des Weges sind 4 Hochstamm-bäume heimischer Baumarten zu pflanzen. Empfehlungen zum Verband, zur Qualität und zu den Arten können der Begründung entnommen werden.

(6) In der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen ist in Fortführung an den bestehenden Knick entlang des Flurstückes 7/31 ein Schallschutzwall auf einem maximal bis 2,5 m hohen Erdwall mit Anpflanzungen aus heimischen Gehölzarten herzustellen. Die zu pflanzenden Arten, die vorzusehende Qualität und der Verband können der Begründung entnommen werden. Der Flächenanteil der Baumarten soll 20% nicht überschreiten. Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind 3 ca. 150 m² große Bereiche von Bepflanzung freizuhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(7) Auf der in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Stelle entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein durchgängig einheitlicher Knick anzulegen. Die Knickneuanlage ist durch den Erschließungsträger zu erstellen. Dazu ist eine dreireihige Hecke aus heimischen Straucharten zu pflanzen. In unregelmäßigen Abständen sind 30 Überhälter aus heimischen Baumarten vorzusehen. Die zu pflanzenden Arten, die vorzusehende Qualität und der Verband können der Begründung entnommen werden.

(8) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind entlang der Verkehrsflächen Hecken aus heimischen Laubgehölzen wie Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*) oder Feldahorn (*Acer campestre*) zu pflanzen. Zusätzlich sind drei heimische Hochstamm-bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der Unfallgefahr sind hier domen- und beerentragende Gehölze auszuschließen.

(9) Entlang der Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) sind in Anlehnung an die Planzeichnung Teil A Hochstamm-bäume kleinkroniger Bäume, wie Rotdorn (*Crataegus laevigata* 'Paul's Scarlett') zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Verkehrsfläche sind an den in der Planzeichnung Teil A dargestellten Stellen großkronige Hochstamm-bäume, wie Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Aktive Schallschutzmaßnahmen sind auf der mit ① gekennzeichneten Fläche in Form eines mit einheimischen Sträuchern bewachsenen Schallschutzwalles zu treffen.

(2) Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen sind Aufenthaltsräume in Wohngebäuden nur auf den der Landesstraße abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Die Dächer sind als symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° auszuführen. Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen der Dachgestaltung abgewichen werden.

(2) Grundstückseinfriedungen sind bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

(3) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.

(4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

(5) Zur Befestigung der privaten Stellplätze und Zufahrten sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.