

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Tankstellen sind gem. §1 (6) BauNVO nicht zulässig.

| | | | |
|---------------------------|-----|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | WA | II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| Grundflächenzahl (GRZ) | 0,2 | 0,4 | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | o | TH 4,8 m über Straßen- begrenzung | Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugslinie |

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Festsetzungen: Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4

Dabei muss in der GFZ die Grundfläche aller nutzbaren Räume enthalten sein.

3. Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen. Als zweites Vollgeschoss ist dabei immer das Dachgeschoss auszubilden. Ein weiterer Dachausbau ist unzulässig.

4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist dabei eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (§ 22 Abs. 1 BauVNO). Es sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Wohngebäude sind entsprechend den Einschrieben im Plan traufseitig auszurichten. Nebengebäude sind nicht zwingend an diese Firstrichtung gebunden.

6. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig, soweit es sich nicht um bestehende Altanlagen handelt. Dies gilt nicht für Ausnahmen nach § 14 (2) BauNVO und für Stellplätze und Garagen.

7. Garagen und Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei Pkw-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen und Stellplätze können auf der Grundstücksgrenze errichtet werden (§ 22 (4) BauNVO). Garagen sind außerhalb des Baufensters von der Baulinie bis in Höhe der zulässigen Bebauungstiefe (Baugrenze) statthaft. Stellplätze sind außerdem zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Baulinie zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gebäudehöhen

Die Traufhöhe wird auf maximal 4,80 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie definiert. Die planungsrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt. Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,80 m über dem jeweils vorhanden hangabseitigen Gelände liegen.

2. Dächer

Zwingend vorgeschrieben werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45°. Bei Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Sie sind dabei prinzipiell als Gründächer, bzw. bei direkt an das Wohngebäude angebautem Nebengebäude als Terrassendach auszubilden. Aneinandergebaute Nebengebäude (Garagen) sollen dabei die gleiche Dachform haben.

Für Dachüberstände gelten:

| | |
|---------------|-----------------------------|
| giebelseitig: | max. 1/10 der Gebäudebreite |
| traufseitig: | max. 1/10 der Gebäudetiefe |

Als Dachdeckung dürfen nur rote Dachziegel / Dachsteine in verschiedenen Nuancen und Schiefer verwendet werden. Aneinander gebaute Haupt- und Nebengebäude, wenn Sie bündig sind, müssen die gleiche Dachdeckung erhalten.

Auf Nebengebäuden sind Solardächer uneingeschränkt zulässig, auf Wohngebäuden darf der Anteil der Kollektorfläche max. 1/3 der Dachfläche betragen.

Dachaufbauten in Form stehender Gaupen / Zwerchgaupen sind im Gegensatz zu Dacheinschnitten, zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen, wobei die Einzellänge 2,50 m nicht überschreiten darf.

3. Fassaden

Verschieferungen (vorzugsweise Naturschiefer) und Holzverkleidungen sind zulässig. Bei der Farbgestaltung sind reine grelle Farbtöne sowie reines Weiß zu vermeiden.

4. Einfriedungen

Grundsätzlich sind nicht blickdichte Holzlattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m vorzusehen. Die Verwendung von Maschendraht für die seitliche und rückwärtige Begrenzung wird nur gestattet, wenn im Zusammenhang mit dem Zaunbau eine Heckenpflanzung erfolgt.

Massive Sockel sind nur an den Grundstücksecken und im Bereich der Zugänge / Zufahrten zum Grundstück gestattet.

5. Versiegelung von Flächen

Flächen für Stellplätze und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten.

C FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNERISCHEN MASSNAHMEN

1. Baumallee entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind Straßenbäume alleeartig nach Planzeichen-Festsetzung zu pflanzen, wobei der Pflanzstandort um bis zu 5 m differieren kann und jeweils mit einer 4 m² großen Baumscheibe zu versehen. Zur Anpflanzung sind nur Straßenbäume gem. Artenliste zulässig.

2 Stellplatzbegrünung

Die Stellplatzflächen des öffentlichen Parkraumes sind je angefangene 3 Stellplätze mit mind. 1 Straßenbaum gem. Artenliste zu bepflanzen und jeweils mit einer 4 m² großen Baumscheibe zu versehen.

3. Erhalt der Eichen-Baumreihe im Norden

Die Eichenbaumreihe ist zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Im Umgriff dieser Baumreihe ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

4. Erhalt des markanten Berg-Ahorns

Der Berg-Ahorn (nach Planzeichen-Festsetzung) ist dauerhaft zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Im Umgriff ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

5. Entwicklung einer Gehölzeinbindung entlang privater Grundstücksgrenzen im Osten

An der östlichen Grenze des Plangebietes ist entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb der zukünftigen Baugrundstücke eine 2 m breite, zweireihige Gehölzanpflanzung entsprechend der Artenliste durchzuführen. Dieser Gehölzeinbindung sind entlang der östlichen Plangebietsgrenze ungedüngte Säume als Ansaaten mit Beimischungen von Kräutern vorzulegen. Nach der Ansaat sind die Säume zur Aushagerung des Standortes einmal jährlich zu mähen; das Mähgut ist abzuführen.

6. Erhalt der Baumgruppe im Süden

Die Baumgruppe ist zu erhalten und durch Pflege langfristig zu sichern. Im Umgriff dieser Baumgruppe ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

7. Bepflanzung der (Frei-) Flächen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ und „Elektrizität“

Je 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mind. 1 Laubbaum und 5 Sträucher gem. Artenliste zu pflanzen. Die Untersaatflächen sind mit Ansaaten mit Beimischung von Kräutern einzusäen.

8. Anpflanzung einreihiger Strauchhecken entlang privater Grundstücksgrenzen

Entlang privater Grundstücksgrenzen sind 0,5 m breite, einreihige Strauchhecken zu pflanzen. Es sind nur Sträucher gem. Artenliste zulässig.

9. Innere Durchgrünung des Wohngebietes

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 3 Sträucher gem. Artenliste zu pflanzen. Vorhandene, zu erhaltende Laubbäume (incl. Obstbäume) und Sträucher können hierauf angerechnet werden, Pflanzungen im Rahmen anderer Maßnahmen auf privaten Grundstücken dagegen nicht.

10. Dachbegrünung

Flachdächer von Nebengebäuden (z.B. Garagen) sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, ist es alternativ zulässig, je angefangene 100 m² Dachfläche einen zusätzlichen Laubbaum zur inneren Durchgrünung gem. Artenliste zu pflanzen.

11. Erhalt und Pflege von Obstbäumen und sonstigen naturnahen Gehölzen
Vorhandene Obstbäume und sonstige Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten. Im Umgriff dieser zur Erhaltung festgesetzten Gehölze ist unversiegelter Boden als Wurzelbereich zu erhalten.

Im Rahmen von Bauvorhaben unvermeidbare Beseitigungen von Gehölzen und abgängige Obstbäume sind durch Anpflanzen von Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern gem. Artenliste im Verhältnis 1 : 2 auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu ersetzen.

12. Zuordnung von Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches
gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind als Pflege von Bergwiesen im Bereich Wildtal (Gemarkung Oehrenstock, Flur 10, Flurstücke 787, 788, 817/786 und 816/786, insgesamt ca. 0,8 ha) über einen Zeitraum von 5 Jahren zu erbringen. Es ist eine einschürige Mahd nach dem 01. Juli mit nachfolgender Beräumung des Schnittgutes von der Fläche vorzunehmen; in Jahren mit Besonderheiten bzgl. phänologischer Entwicklungen ist dieser Termin veränderbar.

Pflanzlisten

1. Straßenbäume: Hochstämme für Straßenbepflanzung (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|-------------------------|---|------------|
| <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | - | Spitzahorn |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |

2. Gehölzeinbindung an der Plangebietsgrenze: Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 180 cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen); Sträucher, zweimal verpflanzt (Nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|----------------------------|---|-------------------------|
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| <i>Quercus petraea</i> | - | Traubeneiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | - | Eberesche |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn |
| <i>Acer campestre</i> | - | Feldahorn |
| <i>Ulmus minor</i> | - | Feldulme |
| <i>Ulmus glabra</i> | - | Bergulme |
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Roter Hartriegel |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gemeiner Schneeball |
| <i>Betula pendula</i> | - | Gemeine Birke |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Prunus avium</i> | - | Vogelkirsche |
| <i>Prunus spinosa</i> | - | Schlehe |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| <i>Rubus idaeus</i> | - | Himbeere |
| <i>Salix caprea</i> | - | Salweide |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - | Roter Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |
| <i>Populus tremula</i> | - | Zitterpappel |

3. Laubbäume: Hochstämme, zweimal verpflanzt, mind. 180 cm Höhe (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|----------------------------|---|-------------|
| <i>Tilia cordata</i> | - | Winterlinde |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | - | Esche |
| <i>Quercus robur</i> | - | Stieleiche |
| <i>Acer platanoides</i> | - | Spitzahorn |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | - | Bergahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | - | Hainbuche |

4. Sträucher: zweimal verpflanzt (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|---------------------------|---|-------------------------|
| <i>Crataegus monogyna</i> | - | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Sambucus nigra</i> | - | Schwarzer Holunder |
| <i>Cornus sanguinea</i> | - | Roter Hartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | - | Hasel |
| <i>Rosa canina</i> | - | Hundsrose |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | - | Heckenkirsche |
| <i>Sambucus racemosa</i> | - | Roter Hartriegel |
| <i>Euonymus europaeus</i> | - | Pfaffenhütchen |
| <i>Viburnum opulus</i> | - | Gemeiner Schneeball |
| <i>Viburnum lantana</i> | - | Wolliger Schneeball |

5. Bodendecker: Bodendecker, Mindestmaß 20 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

| | | |
|-------------------------|---|-------------------|
| <i>Calluna vulgaris</i> | - | Heidekraut |
| <i>Erica tetralix</i> | - | Glockenheide |
| <i>Hedera helix</i> | - | Efeu |
| <i>Vinca minor</i> | - | Kleines Immergrün |

6. Obstbäume: Hochstämme (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen):

Apfelsorten

Gehrsers Rambour
Hauxapfel
Jacob Fischer
Joseph Musch
Kaiser Wilhelm
Maunzenapfel
Sonnenwirtsapfel
Welschisner

Birnensorten

Gelbmöstler
Grüne Jagdbirne
Palmischbirne
Wilde Eierbirne
Wildling vom Einsiedel

Pflaumensorten

Große grüne Reneklode
Kandeler Zuckerzwetsche
Wangenheims Frühzwetsche