

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :

[Rechtsgrundlage]

1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO]

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind

- 1.1 je Hauseinheit (Doppelhaushälfte = 1 Wo) gem. § 9 (2) Nr. 6 BauGB nur 2 Wohneinheiten (Wo) zulässig.
- 1.2 je Wohneinheit Flächen für 2 Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

2 BAUWEISE / HÖHE BAULICHER ANLAGEN

[§ 9 (1) BauGB]

- 2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke je Hauseinheit hat mindestens 600 qm zu betragen.
- 2.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Anlagen zur passiven Solarnutzung um bis zu 2 m ist zulässig.
- 2.3 Die Oberkante Fertig-Fußboden der Erdgeschosses von 0,5 Meter über mittlere Fahrbahnoberkante des Straßenanschlusses (als Bezugspunkt) darf nicht überschritten werden.

3 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

[§ 9 (1) 2 u. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 u. 14 BauNVO]

Die Errichtung von Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenzen ist nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Stellplätze, allseits offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwässern.

4 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEFLANZUNG UND FÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

[§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 4.1 Für Baum- und Gehölzpflanzungen sind nur standortheimische Arten (vgl. Gehölzliste) zulässig :
 - Qualität bei Einzelbäumen : Stammumfang von min. 12-14 cm in 1 m Höhe über Erdboden.
 - Alle zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen (z. B. in der Erschließungsstraße und den Stellplatzflächen) sind im Kronenbereich mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 6 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern sind.
 - Qualität bei Gehölzen : mind. 2-mal verpflanzte Ware / Heister.Außerdem ist festgesetzt :
 - Die straßenbegleitenden Gehölzpflanzungen sind mit Rücksicht auf Ver- und Entsorgungsleitungen vorzunehmen.
 - Der späteste Zeitpunkt der Pflanzung wird auf die Pflanzperiode (November bis April), die auf die Fertigstellung des Rohbaues folgt, festgelegt.
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist pro 200 qm versiegelter Fläche ein großkroniger Laubbaum (Qualität gem. Ziffer 4.1) zu pflanzen.
- 4.3 Je Stellplatz ist 1 großkroniger Laubbaum (Qualität gem. Ziffer 4.1) auf dem Baugrundstück zu pflanzen.
- 4.4 Bindungen für die Bepflanzung
 - Die im Planbild festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze (Qualität gem. Ziffer 4.2) zu ersetzen.
 - Gehölze nach den Ziffern 4.2 u. 4.3 der textlichen Festsetzung sind dauernd zu unterhalten und bei Abgang durch entsprechende Gehölze gem. Ziffer 4.1 zu ersetzen.

5 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, PFLEGE U. ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

- 5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind vorhandene Gräben einschließlich der vorhandenen standortgerechten Grabenvegetation zu erhalten bzw. neu anzulegen.
 - Die natürliche Uferböschung ist zu erhalten. Es sind keine weiteren Gartengestalterischen Maßnahmen zulässig.
 - Pro Jahr sind max. zwei Mähgänge an der Grabenböschung durchzuführen, die erste Anfang Juli.
 - Die Gräben sind derart zu unterhalten, daß eine Verlandung unterbleibt.
- 5.2 Gem. § 8a Abs. 1, 3 und 4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 9 (1a) BauGB werden alle im Planbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 135 a-c BauGB zugeordnet.

6 FLÄCHEN FÜR GEH- / FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

- 6.1 Das Gehrecht (GR) umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen Geh- und Radweg zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2 Das Fahrrecht (FR) gilt zugunsten der Gemeinde oder Dritter, die festgesetzten Flächen im Rahmen von Unterhaltungsarbeiten zum Gewässerschutz zu nutzen.

7 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN UND IHRE NUTZUNG

[§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]

Im Bereich des Sichtdreieckes sind mindestens Sichtfelder zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Mitte Straßenoberkante von ständigen Sichthindernissen und Bewuchs freizuhalten. Bäume, lebende Hecken, Lichtmaste, Lichtsignalgeber u. ä. können innerhalb der Sichtfelder im beschränkten Umfang zugelassen werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet bleibt.