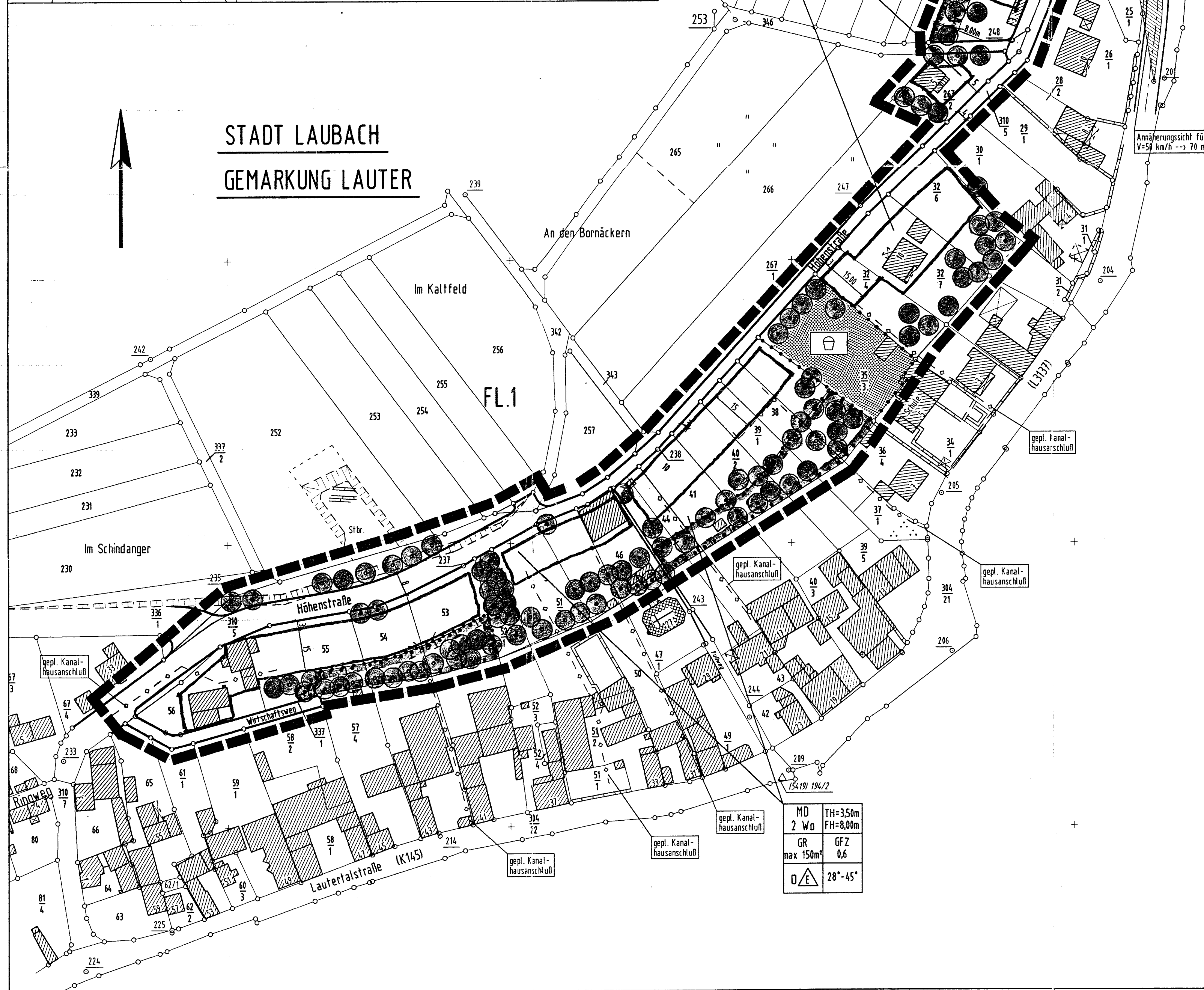
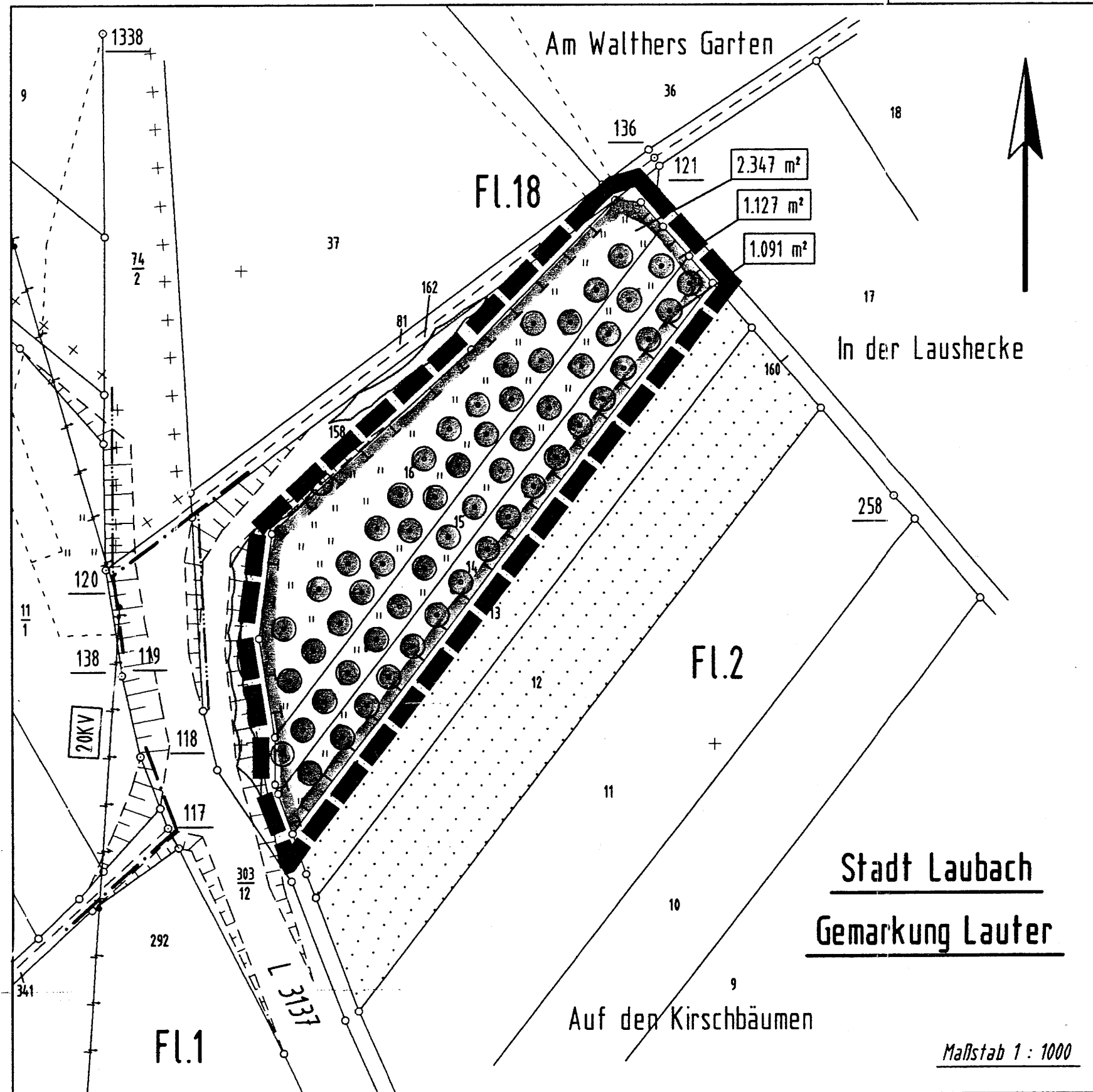




Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), das Maßnahmensetz zum BauGB (BauGB-MaßnahmsG) unter Berücksichtigung des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanzVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

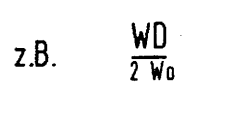
1.1. Dorfgebiete

(§ 5 BauNVO)



1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1. Geschossflächenzahl (GFZ)

GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 0,7

2.2. Grundfläche

GR mit Flächenangabe

z.B. GR 100 m²

2.3. Höhe baulicher Anlagen

in ... m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

z.B. TH 12,4 m ü. Gehweg

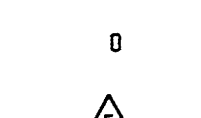
Traufhöhe TH z.B. TH 53,5 m ü. NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Offene Bauweise

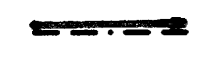
3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig



3.2. Baulinie



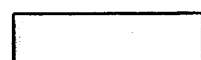
3.3. Baugrenze



4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Straßenverkehrsflächen



4.2. Sichtflächen



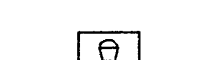
5. Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1. Öffentliche Grünfläche



Spielfeld

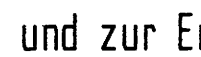


6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

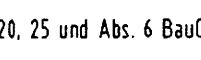
6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

Bäume



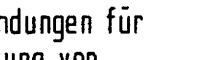
Erhaltung:

Bäume



6.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

Bäume



Erhaltung:

Bäume



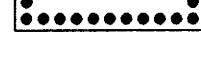
6.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

Bäume



Erhaltung:

Bäume



6.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

Bäume



Erhaltung:

Bäume



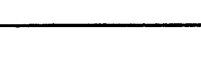
6.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen:

Bäume



Erhaltung:

Bäume

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9(1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeinschrieb vorgegeben. Die Zahl der Vollgeschosse wird durch eine Höhenbeschränkung der max. Traufhöhen (TH) und max. Firsthöhen (FH) ergänzt. Als Bezugspunkt für die festgesetzten TH und FH ist die Oberkante der Höhen-straße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstückes anzunehmen. Die Grundfläche (GR) von max. 150 m² ist ausschließlich auf Wohngebäude anzurechnen. Bauliche Anlagen gem. § 19(4) Nr. 1-3 BauNVO sind bis zu einer Größe von 50 % der max. festgelegten GR zulässig.

2. Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9(1) Nr. 25 a u. b BauGB)

2.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gem. Pflanzliste (Ziff. III) zu verwenden.

3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

3.1. Auf den Parzellen 14, 15 und 16 der Flur 2 ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Obstgehölze sind bis zu einem Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen.

Die Grünlandflächen unter den anzulegenden Obstbeständen sind 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Alternativ zu einer Mahd kann auch eine Beweidung durch Schafe mit ca. 6 bis 8 Tieren pro 5.000m² erfolgen. Beweidung durch Rinder ist ebenfalls mit 3 bis 4 Tieren möglich. Pferdebeweidung ist nicht zulässig. Düngung und Biozidmittel auf Wohngebäude anzurechnen. Bauliche Anlagen gem. § 19(4) Nr. 1-3 BauNVO sind bis zu einer Größe von 50 % der max. festgelegten GR zulässig.

Die Grünlandflächen unter den anzulegenden Obstbeständen sind 1-2 mal pro Jahr zu mähen. Alternativ zu einer Mahd kann auch eine Beweidung durch Schafe mit ca. 6 bis 8 Tieren pro 5.000m² erfolgen. Beweidung durch Rinder ist ebenfalls mit 3 bis 4 Tieren möglich. Pferdebeweidung ist nicht zulässig. Düngung und Biozidmittel auf Wohngebäude anzurechnen. Bauliche Anlagen gem. § 19(4) Nr. 1-3 BauNVO sind bis zu einer Größe von 50 % der max. festgelegten GR zulässig.

3.2. Zuordnung gem. § 8a BNatschG

Die unter 3.1 genannten Flächen sind als Ausgleich für die potentiellen Hochbaumaßnahmen vorgesehen. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist vor, oder während dem Eingriffszeitraum durchzuführen.

3.3. Regenwassernutzung

Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwerten. Die Zisterne ist so auszubilden, daß eine Niederschlagswasserrückhaltung gewährleistet wird (s. auch Schemakizze in der textl. Begründung zum Bebauungsplan). Der Speicherraum der Zisterne ist mit 25 l/m² Dachfläche zu berechnen. Der Rückhalteraum muß zusätzlich mit 25 l/m² Dachfläche berechnet werden. Der Überlauf der Zisterne ist an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

4. Abgrenzung von Straßenflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstück unterirdische Stützwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 0,30 m erforderlich (Hinterbau von Randsteinen und Rabatten). Diese sind vom Grundstückseigentümer entschädigungslos zu dulden.

Die festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen u.dgl. über 0,80 m, gemessen von jeweils Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdbau bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernden Einrichtungen erstmals herzustellen sind.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 87 HBO i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachform und Dachneigung

(siehe Planeinschrieb)

1.1. Für Haupt- und Nebengebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 30° - 45° zulässig.

Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden ist eine Unterschreitung der Dachneigung nur dann zulässig, wenn eine extensive Dachbegrünung erfolgt.

2. Wandflächen

Zur besseren Gliederung der Fassaden sind bis zu 30 m² große fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände, mit Kletterpflanzen oder Ranken zu begrünen.

3. Grundstücksfreiflächen

Die nicht bebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind, dabei ist außer den im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten, pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Je 4 Pkw-Stellplätze ist mind. 1 großkroniger Baum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

Stellplätze, Einfahrten, Innenhöfe und Wegeflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Breitflügeliges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Kies etc.) herzustellen.

4. Einfriedigungen

Zwischen dem öffentlichen Straßenraum und der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie sind Einfriedigungen und Sockelmauern nicht zulässig.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigung aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen oder Ranken zu begrünen oder als natürliche standortgerechte Hecken auszubilden. Sockelmauern und Streifenfundamente sind ebenfalls unzulässig.

III. Anlage zum Textteil

(s. Ziffer I.2/III.4)

Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:

Bäume:

Feldahorn (Acer campestre)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)

Traubeneiche (Quercus petraea)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Obstbäume (hochstämmige, heimische Arten)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Buche (Fagus sylvatica)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Stieleiche (Quercus robur)

Salweide (Salix caprea)

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Gemeine Hasel (Corylus avellana)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Schlehe (Prunus spinosa)

Himbeere (Rubus idaeus)

Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Sträucher:

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Zweiggrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)

Faulbaum (Frangula alnus)

Hundsrose (Rosa canina)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)

Efeu (Hedera helix)

Jeilangerjelleber (Lonicera caprifolium)

Dufl-Geißblatt (Lonicera heckeri)

Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Fassadenbegrünung:

Waldrebe (Clematis vitalba)

Hopfen (Humulus lupulus)

Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)

Kletter-Knöterich (Polygonum aubertii)