

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 4 (3) Nr. 4-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete 1-3 (MD1, MD2 und MD3) sind die zulässigen Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
3. Innerhalb der festgesetzten Dorfgebiete (MD1 und MD2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) gem. § 5 (3) BauNVO, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).
4. Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OkFF - gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante) beträgt max. 0,50 m bezogen auf die Fahrbahnmitte der nächstliegenden Erschließungsstraße.
5. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete und Dorfgebiete gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkte: Gebäudehöhe zugleich Firsthöhe (FH)

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (FH) durch untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Schornsteine) sind zulässig. Die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens beträgt 0,50 m über o.a. Bezugspunkt.

6. Die Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser beträgt mindestens 600 m². Diese Grundstücksgröße darf in Ausnahmefällen - bei Schaffung von nur einer Wohneinheit - bei 50 % der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 500 m² betragen. Unterschreitungen sind unzulässig. Grundstücke für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten müssen mindestens 600 m² umfassen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt die Grundstücksgröße mindestens 300 m². Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
7. Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen, um den Charakter des Gehölzstreifens zu erhalten.
8. Innerhalb der entlang der Wallhecken festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB (Wallheckenschutzstreifen) sind zum Schutz der Wallhecken Bodenauf- und abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig.
9. Innerhalb des Geltungsbereiches ist das geplante Regenrückhaltebecken (RRB) als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nach Maßgabe des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 116 naturnah zu gestalten. Die umliegenden Flächen sind als Extensivwiese naturnah zu entwickeln. In den Randbereichen der Fläche sind heimische, standortgerechte Gehölze (Strauchpflanzungen) vorzusehen. Die zu verwendenden Pflanzenarten und Gehölzqualitäten sind der folgenden Festsetzung zu entnehmen.
10. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form von Strauchhecken anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Die Anpflanzungen sind einreihig, mit einem Pflanzabstand von 2,50 m, vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

zu verwendende Pflanzenarten:

Sträucher: Weißdorn, Holunder, Faulbaum, Haselnuss, Schlehe

zu verwendende Gehölzqualitäten:

Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm

11. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Hinweis: Die ortsbildprägenden Einzelbäume werden im weiteren Planverfahren aufgenommen und in der Planzeichnung ergänzt.