

TEIL B : TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

IN DEM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET (WA) SIND GEMÄSS § 1 ABS. 6 NR. 1 BauNVO DIE NACH § 4 ABS. 3 NR. 1 BIS NR. 5 BauNVO AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN (BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES, SONSTIGE NICHT STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE, ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN, GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN) UNZULÄSSIG.

2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BauGB)

ES SIND MAXIMAL 2 WOHNHEITEN PRO EINZELHAUS ZULÄSSIG.

3. GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN (§ 9 ABS. NR. 3 BauGB)

GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 3 IST DIE MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE MIT 600 m² FESTGESETZT.

4. GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN (§ 19 ABS. 1 BauGB)

GEM. § 19 ABS. 1 BauGB '98 BEDÜRFE GRUNDSTÜCKSTEILUNGEN ZU IHRER WIRKSAMKEIT DER GENEHMIGUNG DER GEMEINDE.

5. GESTALTUNG DER GEBÄUDE (§ 9 ABS. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

5.1 DACHNEIGUNG:

AUF DEN HAUPTGEBÄUDEN SIND NUR SATTELDÄCHER ODER KRÜPPELWALMDÄCHER MIT EINER DACHNEIGUNG VON 25° - 45° ZULÄSSIG; AUF DEN NEBENANLAGEN (GEMÄSS § 14 BauNVO) SOWIE AUF CARPORTS UND GARAGEN SIND AUCH ANDERE DACHNEIGUNGEN ZULÄSSIG, JEDOCH KEINE FLACHDÄCHER.

5.2 DACHFLÄCHEN:

ALS DACHEINDECKUNG SIND NUR ROTE PFANNEN ZULÄSSIG.

5.3 DACHGAUBEN:

ALS DACHGAUBEN SIND JEWEILS PRO GEBÄUDE NUR SATTEL- ODER SCHLEPPDACHGAUBEN MIT PFANNENDECKUNG WIE BEIM HAUPTDACH ZULÄSSIG MIT EINER MAXIMALEN ÄUSSEREN BREITE UND EINEM MINDESTABSTAND ZUEINANDER VON 2,00 M. DER ABSTAND VON DER TRAUFE WAAGERECHT GEMESSEN DARF NUR 0,80 M BIS 1,20 M BETRAGEN UND MUSS BEI JEDEM EINZELNEN GEBÄUDE EINHEITLICH SEIN. DER ABSTAND VOM ORTGANG MUSS MINDESTENS 2,00 M BETRAGEN. DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.

6. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 2 BauGB)

6.1 SOCKELHÖHEN:

DIE OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN DARF MAXIMAL 0,50 M ÜBER DER MITTLEREN GELÄNDEHÖHE LIEGEN (MASSGEBEND IST DAS NATÜRLICH GEWACHSENE GELÄNDE IN GEBÄUDEMITTE).

6.2 DREMPELHÖHEN:

DIE DREMPELHÖHE DARF MAXIMAL 0,80 M BETRAGEN. SIE WIRD GEMESSEN VON DER OBERKANTE ROHFUSSBODEN DES DACHGESCHOSSES BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT).

7. SCHALLSCHUTZ

BEI DEM MIT *) GEKENNZEICHNETEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND IN DEN DORT MÖGLICHEN GEBÄUDEN DIE FENSTER DERJENIGEN RÄUME IM DACHGESCHOSS, DIE DEM DAUERNDEN AUFENTHALT VON MENSCHEN DIENEN, NUR AN DEM SCHALLABGEWANDTEN DACHSEITENTEIL ZULÄSSIG.

8. GRÜNORDNUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 16, 20 u. 25 a+b BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 1a BauGB)

8.1 MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSVERMEIDUNG:

8.1.1 KNICKSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 25 b i.V.m. § 8 a BNatSchG)

DER KNICKBESTAND INNERHALB DER FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE A) SOWIE DER ALS ZU ERHALTEN FESTGESETZTE EINZELBAUM SIND DAUERHAFT ZU SICHERN. FORTBESTANDGEFÄHRDENDE MASSNAHMEN, WIE VERDICHTUNG DES BODENS, EINGRIFFE IN DEN WURZELRAUM UND GRUNDWASSERABSENKUNG SIND ZU UNTERLASSEN.

8.1.2 WANDERWEG (§ 9 ABS. 1 NR. 11 u. NR. 20 BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG)

DER WANDERWEG (AUSGLEICHSFLÄCHE A) IST IN SEINER JETZIGEN FORM ZU BELASSEN; EIN WEITERER AUSBAU ODER EINE BEFESTIGUNG IST NICHT ZULÄSSIG.

8.2 MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSMINIMIERUNG:

8.2.1 VERSIEGELUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 4 u. NR. 11 i.V.m. § 9 ABS. 1 NR. 16 U. NR. 20 BauGB):

DIE ÖFFENTLICHEN PARKFLÄCHEN SOWIE DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDEN FLÄCHEN SIND IN WASSER- UND LUFTDURCHLÄSSIGEM AUFBAU HERZUSTELLEN. DIE FLÄCHENBEFESTIGUNG MUSS MINDESTENS EINE WASSERDURCHLÄSSIGKEIT VON 30 % AUFWEISEN.

IM BEREICH VON STELLPLÄTZEN SOWIE GEH- UND FAHRWEGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IST DER EINBAU VON WASSER- UND LUFTDURCHLÄSSIGEN BEFESTIGUNGEN UNZULÄSSIG. ZUR BEFESTIGUNG SIND HIER NUR SCHOTTER, KIES UND SANDMATERIALIEN ODER ÖKO-DRAINPFLASTER ZULÄSSIG.

8.3 MASSNAHMEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ (§ 1 a BauGB):

8.3.1 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB):

8.3.1.1 AUSGLEICHSFLÄCHE A:

INNERHALB DER FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SIND FOLGENDE MASSNAHMEN ERFORDERLICH: DIE VERWALLUNG DES NEU ANGELEGTE MITTELSTÜCKES DES KNICKS SÜDLICH DES WANDERWEGES IST AUF DIE DOPPELTE SOHLENBREITE UND AUF DIE DOPPELTE HÖHE ZU BRINGEN. VORHANDENE ANPFLANZUNGEN SIND ZU ERHALTEN UND ZU VERVOLLSTÄNDIGEN. IM OSTEN IST DER KNICK GEMÄSS PLANZEICHNUNG ZU ERGÄNZEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB). BODENBEWEGUNGEN UND ERDAUFSCHÜTTUNGEN ZUR ANLAGE EINES ERDWALLS SIND NICHT ERFORDERLICH. DIE ZU PFLANZENDEN GEHÖLZE GEMÄSS GRÜNORDNUNGSPLAN (PFLANZLISTE 1 - 4 IM ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG) SIND ZWEIREIHIG IM VERBAND 1 x 1 m IN DIE BÖSCHUNGSKANTE ZU PFLANZEN. ZUR AUSBILDUNG EINES STAUDENSAUMES IST DER BEREICH ZWISCHEN DEM KNICK UND DER MEHRREIHIGEN HECKENPFLANZUNG ENTLANG DER WOHNGEBIETSGRENZE DER NATÜRLICHEN SUKZESSION ZU ÜBERLASSEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB). DIE BEIDSEITIG AUSGEBILDETEN STEINFLANKEN DES KNICKS AN DER NORDSEITE DES MÜHLENWEGES SIND FREIZULEGEN. DIE STUBBEN SIND BEI DER STEINREGULIERUNG ZU SCHONEN.

8.3.1.2 AUSGLEICHSFLÄCHE B:

DIE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IST IM VERBAND 1,5 X 1,5 m MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN DER PFLANZLISTE 1 ZU BEPFLANZEN. IN UNREGELMÄSSIGER VERTEILUNG ÜBER DIE FLÄCHE SIND ZUSÄTZLICH 10 HEIMISCHE GROSSBÄUME DER PFLANZLISTE 2 MIT EINEM MINDESTUMFANG VON 16 - 18 cm ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. INNERHALB DER GEHÖLZFLÄCHE SIND ZWEI JEWEILS NICHT KLEINER ALS 150 m² GROSSE ZUSAMMNEHÄNGENDE BEREICHE DER NATÜRLICHEN SUKZESSION ZU ÜBERLASSEN. DIE GESAMTE AUSGLEICHSFLÄCHE B IST WILDSICHER ZU ZÄUNEN. NACH KULTURSICHERUNG IST DER ZAUN ZU ENTFERNEN.

8.3.1.3 AUSGLEICHSFLÄCHE C:

DIE UMGRENZTE FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT IST IM VERBAND 1,2 x 1,2 m MIT HEIMISCHEN STRÄUCHERN DER PFLANZLISTE 1 ZU BEPFLANZEN.

8.3.1.4 AUSGLEICHSFLÄCHE D:

INNERHALB DER UMGRENZTEN FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT SIND ENTLANG DER ANGRENZENDEN ANPFLANZUNGSFLÄCHE EBENFALLS ANPFLANZUNGEN AUS HEIMISCHEN GEHÖLZARTEN DER PFLANZLISTE 1 VORZUSEHEN. DIE INNERHALB DER UMGRENZTEN ANPFLANZUNGSFLÄCHE FESTGESETZTE DREIREIHIGE HECKE IST INNERHALB DER MASSNAHMENFLÄCHE D IN GLEICHER AUSFÜHRUNG UM ZWEI REIHEN ZU VERBREITERN. UM EINEN UNREGELMÄSSIG GEFORMTEN GEHÖLZRAND ZU SCHAFFEN, SIND ABSCHNITTSGEWEISE IN UNREGELMÄSSIGEN ABSTÄNDEN DIE ANPFLANZUNGEN BIS AN DIE GELTUNGSBEREICHSGRENZE ZU VERBREITERN. DIE VERBLEIBENDE RESTFLÄCHE ZWISCHEN DEN AUSBUCHTUNGEN (CA. 30 % DER AUSGLEICHSFLÄCHE D) IST ZUR AUSBILDUNG EINES STAUDENSAUMES DER NATÜRLICHEN SUKZESSION ZU ÜBERLASSEN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BauGB)

8.3.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB):

AUF DEM FLURSTÜCK 13/45 IST INNERHALB DER FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ENTLANG DER GELTUNGSBEREICHSGRENZEN EINE 3 BIS 4 m BREITE, ZWEI- BIS DREIREIHIGE, MEHRSTUFIGE HECKE ANZULEGEN UND DAUERHAFT ZU UNTERHALTEN. ES SIND AUSSCHLIESSLICH HEIMISCHE STRAUCHARTEN DER PFLANZLISTE 1 ZU PFLANZEN. DER PFLANZABSTAND IN DER REIHE UND DER REIHENABSTAND WIRD AUF 1 m FESTGESETZT. ES SIND AUSSCHLIESSLICH HEISTER BZW. 2 x v. WARE AUS EXTRA WEITEM STAND, 60 - 100 cm ZU PFLANZEN. ZUSÄTZLICH IST ALLE 12 m EIN HEIMISCHER GROSSBAUM NACH PFLANZLISTE 2, STAMMUMFANG MINDESTENS 16 - 18 cm ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. IN DER 6 m BREITEN HECKENPFLANZUNG SIND ENTSPRECHEND STRÄUCHER, 2 x v., HÖHE 60 - 80 cm, ZU PFLANZEN. AUCH HIER IST ALLE 12 m EIN HEIMISCHER GROSSBAUM ZU PFLANZEN.

8.3.3 EINFRIEDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BauGB):

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN SIND ALS EINFRIEDUNGEN NUR HECKEN MIT HEIMISCHEN FREIWACHSENDEN ODER GESCHNITTENEN LAUBGEHÖLZEN GEMÄSS DER PFLANZLISTE 3 (S. ANL. Z. BEGRÜNDUNG) ZULÄSSIG; AUS GRÜNDEN DER VERKEHRSSICHERHEIT WIRD FÜR EINFRIEDUNGEN AN STRASSENECKEN EINE MAXIMALE HÖHE VON 0,80 m FESTGESETZT.

8.3.4 EINZELBÄUME (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BauGB):

8.3.4.1 STRASSENBÄUME:

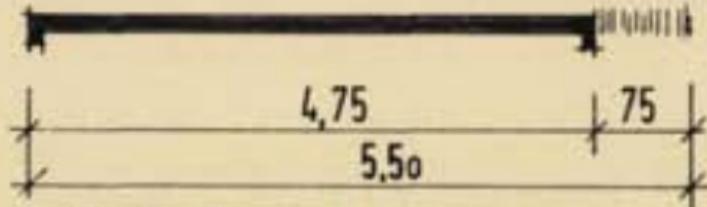
ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND AN DEN IN DER PLANZEICHNUNG TEIL A DARGESTELLTEN STANDORTEN HOCHSTAMMBÄUME, MINDESTENS 3 x v., STAMMUMFANG 18 BIS 20 cm, ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN. NEBEN DEN IN DER PFLANZLISTE 2 (S. ANL. Z. BEGRÜNDUNG) GENANNTEN ARTEN SIND AUCH KLEINKRONIGE BÄUME WIE SCHWEDISCHE MEHLBEERE (SORBUS INTERMEDIA), UND BAUMHASEL (CORYLUS COLURNA) ZULÄSSIG.

8.3.4.2 EINZELBÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN:

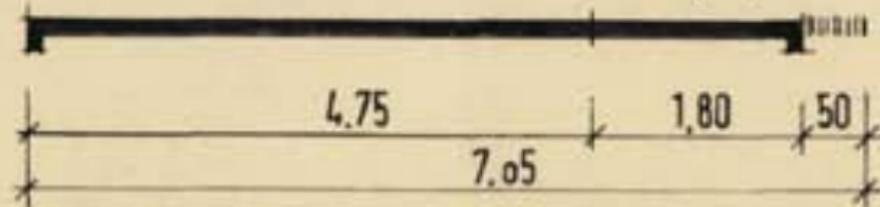
JE GRUNDSTÜCK IST MINDESTENS EIN HEIMISCHER HOCHSTAMMBAUM GEMÄSS PFLANZLISTE 2, 3 x v., STAMMUMFANG 16 - 18 cm, ZU PFLANZEN UND DAUERHAFT ZU ERHALTEN.

STRASSENPROFILE M=1:100

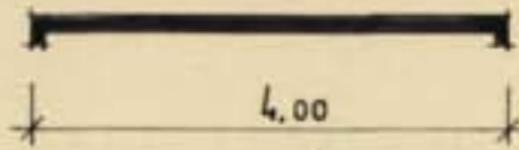
- HÖHENGLEICHER AUSBAU, VERKEHRSMISCHFLÄCHE -



SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



SCHNITT C - C