Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu der zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

Im Wohngebiet (W) sind nur 12 Wohngebäude mit einer Einliegerwohnung zulässig
Ausnahmsweise sind Räume für freie Berufe zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Vordächer, Eingangstreppen, Erker und Balkone bis zu jeweils 0,8 m auf einer Länge von nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

ÄNDERUNG (BISHER 94,0 m)

Es ist nur eine maximale Firsthöhe von 94,5 Meter ü. NN zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Ga-Flächen zulässig.

Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Garagenzufahrten zulässig.

5. Eingriff / Ausgleich / Maßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet gilt die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung "Ausgleichs- und Ersatzfläche", als Kompensation.

Maßnahme ①
Auf jedem Baugrundstück ist ein Gehölz 2. Ordnung der Gattung Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche oder Schlehe, mit der Pflanzqualität H, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm; oder ein einheimischer Obstbaum der Pflanzqualität Hochstamm, zu pflanzen.

Maßnahme ②
Die Fläche ist mit Gehölzen 2. Ordnung der Arten Hainbuche und Hasel, mit der Pflanzqualität Heister, 2x verpflanzt ohne Ballen, 150 - 200 cm, in Gruppen zu je fünf Pflanzen, Pflanzdichte eine Pflanze/2 m², zu bepflanzen.

Maßnahme ③
Die Fläche ist mit Sträuchern der Arten Holunder, Schneeball, Heckenkirsche, Hundsrose, Weißdorn und Schlehe, in der

Pflanzqualität Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100 - 150 cm, in Gruppen zu je fünf Pflanzen, Pflanzdichte eine Pflanze / m², zu bepflanzen.

Maßnahme ④

Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen und alle 3 - 5 Jahre zu mähen.

Maßnahme ⑤

Im Wendekreis ist eine Stieleiche, Qualität H, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 mit Ballen, zu pflanzen.
Die Baumscheibe ist ~~befahrbar zu gestalten~~. in einem Durchmesser von 4 m anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und vor Befahrbarkeit zu schützen.

6. Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet wird für bauliche Anlagen festgesetzt: ÄNDERUNG

6.1. Dachform / Dachneigung

Hauptgebäude im W Bereich sind nur mit gleichschenkeligen Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45° zu errichten.

6.2. Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Je Wohngebäude sind die Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) und Dacheinschnitte nur in der ersten Dachebene zulässig und dürfen in der Summe ihrer Breite die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gaube muß mind. 1,25 m von der Außenkante Mauerwerk betragen.

6.3. Es sind nur Garagen in Massivbauweise zulässig (keine Fertiggaragen).

Hinweise

Die Festsetzungen des Planes wurden auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch - BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141), getroffen.

Niederschlagswasser / Wasserschutzzone:
Das gesamte Plangebiet liegt in der vorläufigen Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus.

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend § 51a Landeswassergesetz in die natürlichen Bodenschichten versickert werden!