

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Vbdg. mit §4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

a) Die gemäß §4 Abs.2 Nr.1-3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

- (2) 1. Wohngebäude
- (2) 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- (2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

sind **zulässig**.

b) Die gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1 beschriebene Nutzungsart:

- (3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
ist **ausnahmsweise zulässig**.

c) Die gemäß §4 Abs.3 Nr.2-5 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

- (3) 2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) 3. Anlagen der Verwaltung
- (3) 4. Gartenbaubetriebe
- (3) 5. Tankstellen

sind gemäß §1 Abs.6 BauNVO **nicht zulässig**.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§16 - 20 BauNVO für das Plangebiet auf max. II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,7 begrenzt
- b) Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude bezogen auf die Höhenlage der nächstgelegenen Erschließungsstraßenachse in Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudeseite darf 9.0m nicht übersteigen.
- c) Für die talseitige Bebauung, bezogen auf die Erschließungsstraßenachse, ist eine Sockelhöhe über dem oberhalb liegenden Straßenniveau (Straßenachse) von max. 0.5m zulässig.
- d) Bei der Ausführung von zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk ist die Errichtung eines Dremfels oberhalb der Decke des zweiten Vollgeschosses nicht zulässig. Bei einem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk ist ein Dremfel zulässig.

3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- a) Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgelegt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze festgelegt. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 40 % der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur max. eine Teilfläche von 40 v. Hd. bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 40% ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.
- c) Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsgrenzen Bebauungsplan Nr.6 „Elcheswinkel II“

A. Maßnahmen im B-Planbereich

Sicherungsmaßnahmen (gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

- S1 Sicherung gegen baubedingte Beeinträchtigungen, Befahrung und Verletzung der Gehölze.
- S2 Erhalt der Baumhecke.

Ausgleichsmaßnahmen (gem. §9 Abs.1a BauGB)

- A1 Aufwertung der Altgrasflur und der Saumstreifen entlang der Hecke durch 1x jährliche Mahd, der erste Schnitt hat nach dem 1. 8. zu erfolgen, das Mähgut ist zu entfernen, eine Düngung ist nicht zulässig.
- A2 Begrünung der Straßenböschung durch Einsaat mit geeigneter Rasenmischung, weiteres Management wie A1.
- A3 Entlang des westlichen Saumstreifens ist eine Hecke aus freiwachsenden Sträuchern anzulegen. Pro m² ist eine Pflanze der Sortierung „2xv, 40-60, o.B.“ zu pflanzen. Folgende Arten sind zu gleichen Anteilen zu verwenden: *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffl. Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hundsrose).

Verkehrs- und Bauflächen

- A4 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und in einem Mulden-Rigolen-System über die belebte Bodenzone zu versickern oder leitungsgebunden der Speicherkaskade und darüber dem Vorfluter gedrosselt zuzuführen.
- A5 Auf den Baugrundstücken werden die folgenden Festsetzungen getroffen:
- Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen über die belebte Bodenzone, oder leitungsgebundene Führung zur Speicherkaskade und darüber gedrosselte Zuführung zum Vorfluter.
 - Anpflanzung von mindestens einem regionaltypischen Obsthochstamm oder großkronigen heimischen Laubbaum je 300m² angefangene Grundstücksfläche. Mindestens 1 Baum ist zwischen der Straße und der Verlängerung der Hausfront zu pflanzen. Auf den privaten Grundstücken

sollen insbesondere für die heimische Fauna geeignete, standortgerechte, autochthone Laubgehölze gepflanzt werden.

B. Maßnahmen außerhalb des B-Planbereichs

Ausgleichsmaßnahmen (gem. §9 Abs.1a BauGB)

- E1 Das Grünland ist durch 2x jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr nach den Vorgaben des FUL-Programms zu pflegen.
- E2 Entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftswegs ist eine Allee aus Obstbäumen anzulegen, insgesamt sind 7 Bäume zu pflanzen (5 Apfel, 1 Kirsche, 1 Birne), Sortierung und Größe s. Anhang 1 des LBP
- E3 Entlang des Grabens ist im ungemähten Hochstaudensaum das Aufkommen von *Heracleum giganteum* (Riesenbärenklau) zu verhindern, die bereits vorhandenen Exemplare sind mechanisch einschließlich des Wurzelstocks zu entfernen.

C Zuordnungsfestsetzungen gemäß §9 Abs. 1a BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen werden im Sinne der §§ 135 a und b BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 12,26% und den Wohnbauflächen zu 87,74% zugeordnet.

D Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß §88 LBauO

1. Gestaltung der Dächer

- a) Im gesamten Plangebiet wird für Wohnhäuser eine Flachdachbauweise ausgeschlossen.
- b) Für die Wohnhäuser sind Sattel- bzw. Walmdächer mit einer Dachneigung von 25-45Grad zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- c) Die Länge von Dachgauben darf 2/3 der Gesamtlänge einer Gebäudeseite nicht überschreiten.
- d) Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen sind mit Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, Metall sowie Gras, Glas und Sonnenkollektoren vorzunehmen. Für die Dachflächen sind nur anthrazitfarbene oder dunkelgraue/ -braune Ziegel bzw. Betondachsteine oder Naturschiefer zulässig. (RAL Farbkarte K 1: 7003 bis 8000, 8003 bis 8019, 8024 bis 8028).

Hinweise:

- a) Fläche und leicht geneigte Dächer können extensiv begrünt werden.
- b) Anfallendes nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten, bzw. wiederverwendet werden.
- c) Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen sollten zur Bodenbefestigung wasserdurchlässige Materialien wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster, wassergebundene Decke etc. eingesetzt werden.