

Textfestsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Als bauliche Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
Zulässig sind Vorhaben gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO.
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Vorhaben sind **nicht** zulässig.
2. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.
Die Geschoßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.
3. Die Geschossigkeit wird mit max. II Vollgeschossen festgesetzt.
4. In dem Baugebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
5. In dem Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
6. Als Dachformen werden in dem Baugebiet Sattel-, Flach- und Walmdächer zugelassen (SD, FD, WD).
7. Verkehrsflächen
 - private Verkehrsflächen und Parkplatzflächen sind mit wassergebundener Decke, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Die Zwischenräume können auch mit Splitt verfüllt werden.
 - Fußwege sind als Rasenwege oder in wassergebundener Decke anzulegen.
 - Entlang der östlichen Baugebietsgrenze wird eine „öffentliche Grünfläche“ nach dem Maßnahmenplan des landespflegerischen Planungsbeitrages festgesetzt, die als Ersatzfläche naturschutzfachlich aufgewertet wird.
Entwicklungsziel : Streuobstwiese mit Laubholzhecken. Dazu sind im Abstand von 10 ; 15 m Obstbäume aus der Pflanzliste des landespflegerischen Planungsbeitrages zu pflanzen. Die Grünflächen sind als expensiv genutztes Grünland zu bewirtschaften, d.h. keine Düngung, zwei Mahden im Jahr. Entlang der L 267 ist eine dreireihige Gehölzpflanzung nach dem Pflanzschema des landespflegerischen Planungsbeitrages anzulegen.
Im Bereich des 6,50 m breiten Streifens sind ergänzend zur Obstbaumpflanzung dreireihige Pflanzungen vorzunehmen (s. Maßnahmenplan zum landespflegerischen Planungsbeitrag).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB :

Während der Bauarbeiten ist der Oberboden getrennt vom Unterboden zu entnehmen und abseits vom Baubetrieb in geordneter Form zu lagern (die hierfür benötigte Fläche ist in ihrer Breite auf ein Mindestmaß zu beschränken). Dabei darf er nicht befahren oder durch anderweitige Maßnahmen verdichtet werden.

- Oberbodenlager sind möglichst gegen Vernässung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei einer längeren Lagerzeit ist auf eine Zwischenbegrünung zu verzichten. Der aufkommende Wildwuchs bietet einen ausreichenden Bodenschutz und ist landespflegerisch sinnvoller als eine Einsaat einer Wiesenmischung.

Die Oberfläche der Miete soll allseitig geneigt sein, damit Oberflächenwasser abfließen kann. Der Oberboden ist nach Abschluß der Bauarbeiten als Pflanzsubstrat wieder einzubringen. Für alle Erdarbeiten gelten die Festsetzungen der DIN 18 300.

- Für alle Baugrundstücke im Bebauungsplangebiet wird die Pflanzung eines Baumes I. oder II. Ordnung oder eines Obstbaumes im Vorgartenbereich festgesetzt. Die Pflanzenauswahl erfolgt nach der Pflanzliste gemäß landespflegerischen Planungsbeitrag.

8. Alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Breitstruth“ gelten auch für diese Bebauungsplanerweiterung für den Teilbereich „Merzenborn“.

AUSGEFERTIGT:

**Bebauungsplan
"Breitstruth II - Erweiterung"**

Aufgestellt :

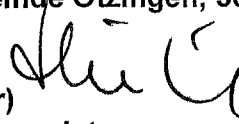
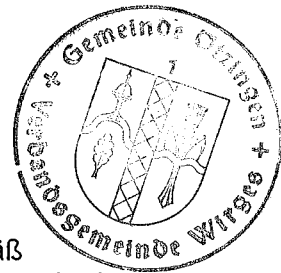
Montabaur, 12.08.94

Graf & Paul
Architekten



Ortsgemeinde Ötzingen, 30.04.1999

(Hübinger)
Ortsbürgermeister

Der Satzungsbeschuß ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 05.05.1999 in der Wochenzeitung für die VG.-Wirges Nr. 18 bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan erlangt mit der Bekanntmachung Rechtskraft. Ötzingen, 06. 05. 1999

(Hübinger) Ortsbürgermeister

