

Teil B - Textfestsetzungen nach § 9 BauGB -

1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet werden folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

- 2.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,3
- 2.2 Anzahl der Vollgeschosse: II
- 2.3 Die Firsthöhe wird auf maximal 9,50 festgesetzt.
Als unterer Bezugspunkt gilt der tiefste Punkt des natürlichen Geländes an der Gebäudekante.
Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungslinie.

3. Begrenzung der Wohneinheiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Einzelhaus auf max. 2 beschränkt. Die Höchstzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte werden auf max. 1 beschränkt.

4. Bauweise

Es werden Einzel- u. Doppelhäuser zugelassen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Versickerung von Oberflächenwasser

Im Bereich des 10 m breiten Streifen westlich des Baches - Private Grünfläche und Fläche zur Versickerung von Niederschlagswasser – sind keine baulichen Anlagen und Geländeänderungen zulässig. Lediglich Veränderungen zur Gestaltung der Versickerung sind im notwendigen Umfang zulässig.

- a) Behandlung des unbelasteten Oberflächenwasser für die unmittelbar an den Bach angrenzenden Grundstücke:
Es ist die Errichtung eines mindestens 3,50 m³ großen Rückhaltespeichers, im Bereich des bachnahen 10 m breiten Streifen, vorzusehen. Die Rückhaltung ist mit Versickerungsmöglichkeit auszubilden. Der Überlauf der Rückhaltung ist in den ufernahen Bereich einzuleiten. Die Vorschaltung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung ist zulässig
- b) Behandlung des unbelasteten Oberflächenwasser für das Grundstück 1195/1 und 1196:
Es ist die Errichtung eines mindestens 3,50 m³ großen Rückhaltespeichers vorzusehen. Die Rückhaltung ist mit Versickerungsmöglichkeit auszubilden. Der Überlauf der Rückhaltung ist in Mischwasserkanal einzuleiten. Die Vorschaltung einer Zisterne zur Brauchwassernutzung ist zulässig.

Entwicklung von Extensivgrünland

Auf der mit A1 gekennzeichneten Fläche ist aus dem vorhandenen Intensivgrünland Extensivgrünland zu entwickeln. Dazu ist die Fläche entsprechend den Förderrichtlinien der umweltverträglichen Landwirtschaft Grünlandvariante 2 (FUL2) extensiv zu bewirtschaften. Zusätzlich sind auf der Fläche mindestens 6 Stück hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Bindungen für Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Pflanzbindungen auf Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen bebaubarer Grundstücke, sofern sie nicht als Stellplatz, Zufahrt, Gebäudeerschließung oder zu einer anderen zulässigen Nutzung benötigt werden sowie die privaten Grünflächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen. Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist ein Nadelholzanteil von <10% nicht zu überschreiten. Im Schutzbereich der 20-KV-Leitung sind nur niedrig wachsende Pflanzungen zulässig. Bei Grundstücken bis 600 qm sind mindestens zwei einheimische Laubbäume oder Obstbaumhochstämme der anliegenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jede weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein weiterer Laub- o. Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

Randliche Eingrünung

Auf der mit A3 dargestellten Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung sind geschlossene Gehölzpflanzungen aus Arten der anliegenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der ehemaligen 2,50 m breiten Grabenparzelle ist eine einreihige Gehölzpflanzung anzulegen, im Bereich des 3,00 m breiten Pflanzstreifens auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine 2-reihige Gehölzpflanzung. Weiterhin sind Wand- und Fassadenflächen, die im Bereich des randlichen Grundstückes zum südlichen offenen Talraum hin ausgerichtet sind und eine Fläche von 10 qm überschreiten durch eine Fassadenbegrünung mit Pflanzen der anliegenden Pflanzliste zu gliedern.

Pflanzung von Ufergehölzen

Auf der rechten Uferböschung des Aubaches sind Schwarzerlengruppen am Böschungsfuß zu pflanzen. Am linksseitigen Ufer ist im Bereich des angrenzenden Schuppens auf der Uferböschung eine Gehölzhecke aus Straucharten der anliegenden Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Pflanzliste

Bäume:

Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldahorn (*Acer campestre*), Birke (*Betula pendula*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Obstbaumhochstämme in Lokalsorten.

Sträucher:

Hasel (*Corylus avellana*), Wildrosen (*Rosa canina* u.a.), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Alpenbeere (*Ribes alpinum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

Pflanzen zur Fassadenbegrünung:

Bergwaldrebe (*Clematis montana*), Efeu (*Hedera helix*), Hopfen (*Humulus lupulus*), Geißschlinge (*Lonicera caprifolium*, *L. x heckrottii*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* „Veichii“, *P. quinquefolia*).

6. Duldung der Gewässerunterhaltung

Die notwendige Gewässerunterhaltung und der damit eventuell erforderliche Zutritt auf die privaten Grundstücke, im ufernahen Bereich ist durch die Eigentümer zu dulden.

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1. Es wird auf die Rechtsverordnung vom 1. Februar 1999 über die Neufestsetzung eines Wasserschutzgebietes verwiesen.
2. In ca. 60 m Abstand zum Plangebiet befindet sich ein Regenüberlaufbecken eines Mischwassersystems der Ortsgemeinde Staudt. Durch Witterungseinflüsse u. technische Störungen kann es zu Geruchsbelästigungen kommen.

Aufgestellt, 21.02.05

geändert, 29.09.05

Ralph Kaiser
Bau- u. Planungsamt