Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan A17

1.0 Festsetzung gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Über die im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

1.2. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
An den im Bebauungsplan durch entsprechende Planzeichen ausgewiesenen Standorte sind standortgerechte kleinkronige Laubbäume wie Feldahorn oder Oxelbeere anzupflanzen.
Die Anpflanzungen sind entsprechend der Gehölzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vorzunehmen (siehe 4.ff).
Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten können zugelassen werden.

2.0. Festsetzungen gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

2.1. Ausschluß ausnahmsweise zulässiger Nutzung (§ 1(6) BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise Zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

3.0. Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.Verb.m. § 86 BauONW

3.1. Gestaltung baulicher Anlagen

3.1.1. Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.

3.1.2. Dacheindeckungen sind in dunklen Materialien herzustellen.

3.1.3. Dacheinschnitte sind grundsätzlich nicht zugelassen.

3.1.4. Bei der Bezeichnung I + D bedeutet D, dass das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebaut werden darf.

3.1.5. Dachaufbauten bzw. Zwerchgiebel sind in einer max. Breite von 2/3 der Trauflänge zulässig. Sie müssen mind. 1,0 m Abstand voneinander haben und mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.

3.1.6. Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind für das Hauptdach zwingend einzuhalten. Ausgenommen hiervon sind Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind.

3.1.7. Es ist nur eine helle Wandaußenhaut zulässig.

3.1.8. Carports sind mit Schling- u. Kletterpflanzen gemäß der Gehölzliste des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (siehe 4.ff) zu begrünen.

3.1.9. Abstellflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich sind gegen Einsicht abzuschirmen und ebenfalls zu begrünen.

3.1.10. Der Vorgarten darf nicht eingefriedet werden. Als Vorgarten gilt die im Bebauungsplan gesondert dargestellte Fläche.

3.1.11. An der Nahtstelle zwischen Vor- und Hausgarten sind nur offene Einfriedungen bis max. 1,20m zulässig.

3.2. Anlage von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise
Private Stellplätze, Garagenzufahrten und private Verkehrsflächen sind mit versicherungsfähigen Materialien zu befestigen. Zulässig sind Schotterrasen, Pflaster mit mind. 2c Rasenfuge, Rasengittersteine.
Für die Frostschutz- und tragschichten dieser Flächen sind nur inerte Materialien (z.B. Kies, Natursteinschotter) zulässig.
Nicht zulässig sind Hochofenschlacke und Müllverbrennungsasche o.ä.

4.0. Gehölzliste

4.1. Hausgärten gem. 10.1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag evtl. Hecken an Grenzen, z.B. Hainbuche, Eingriffliger Weißdorn, Rotbuche.

4.2. Anpflanzungen von gem. 10.2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

z.B. Blutroter Hartriegel, Hasel, Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Hundsrose, Weinrose etc.

4.3. Bäume II Ordnung gem. 10.2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z.B. Feldahorn, Vogelkirsche, Eberesche

4.4. Anpflanzungen von kleinkronigen Laubbäumen gem. 10.8. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z.B. Feldahorn, Eberesche, Oxelbeere, Baumhasel

4.5. Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen gem. 10.9. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
z.B. Esche, Stieleiche, Winter-Linde, Sommerlinde

Hinweis:
Zu beachten sind

1. Der ökologische Fachbeitrag von November 1999, sowie die Ergänzung von Juni 2002
2. Aufgrund der Nähe des landwirtschaftlichen Betriebes ist im Plangebiet mit dorfgebietstypischen Geruchsbelästigungen zu rechnen (s. Begründung)
3. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.