

Text zum Bebauungsplan Nr. 10 der Ortsgemeinde Derschen „Auf der Kornbitz“

1 Festsetzungen gemäß § 9 des Baugesetzbuches

1.1 **Art der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 Baunutzungsverordnung

1.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Höchstmaß

Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,8 als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 2 (4) Landesbauordnung: 2 als Höchstmaß

1.3 **Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Offene Bauweise

Hausgruppen sind nicht zugelassen

Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sie werden auf einen umbauten Raum von bis zu 30 cbm eingeschränkt.

Bei den bergseits zur Erschließungsstraße befindlichen Gebäuden ist die straßenseitige Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand (Trauflinie) auf mindestens 4,00 m und höchstens 6,00 m höher als die Erschließungsstraße festgesetzt.

Bei den talseits zur Erschließungsstraße befindlichen Gebäuden ist die straßenseitige Schnittlinie zwischen Dachhaut und Außenwand (Trauflinie) auf mindestens 2,50 m und höchstens 4,00 m höher als die Erschließungsstraße festgesetzt, die talseitige Trauflinie darf nicht höher liegen als die straßenseitige.

Bei den Gebäuden, deren Trauflinien etwa senkrecht zur Erschließungsstraße verlaufen, also bei giebelständigen Vorhaben, gelten die vorstehenden Festsetzungen analog für die Endpunkte der Traufe.

Die Hauptgebäudeseiten müssen rechtwinklig oder parallel zu den Baugrenzen zur Erschließungsstraße angeordnet werden.

1.4 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die im Plan mit Ziffer 3.2 gekennzeichneten landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und extensiv zu nutzen. Die Anwendung von Mineraldüngern und Pestiziden ist unzulässig. Die Nutzung erfolgt durch

Beweidung mit maximal 1 Großvieheinheit pro Hektar und Jahr oder durch Mahd maximal 2 x jährlich.

Die im Plan mit Ziffer 4.2 gekennzeichnete Naßwiese ist in ihrem Bestand zu erhalten; Pflege durch Mahd alle 2 Jahre im Herbst unter Abtransport des Mähgutes.

Je Baugrundstück sind mindestens zwei Bäume 2. Größenordnung, bevorzugt Obsthochstämme, zu pflanzen.

Die nicht überbauten bzw. überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen; bei Gehölzpflanzungen ist mindestens 1/3 der Arten der Artenliste zu entnehmen; immergrüne Hecken sind an den Grundstücksgrenzen im Übergang zur freien Landschaft unzulässig.

Öffentliche Grünflächen werden als Gehölz- oder extensive Wiesenflächen (z. B. auch Straßenbankette) hergestellt. Bei Gehölzflächen ist die Artenliste im Anhang einzuhalten. Straßenbankette erhalten einen Bodenaufbau aus nährstoffarmen, skelettreichen Böden, die einer spontanen Vegetationsentwicklung überlassen bleiben oder mit krautreichen Wiesensaatmischungen eingesät werden. Eine Mahd von Wiesenflächen erfolgt maximal 2 x jährlich unter Abtransport des Mähgutes.

Auf den extensivierten Grünlandflächen sind 30 Obsthochstämme in Gruppen von 5 - 10 Stück in zweireihiger Pflanzung, Pflanzabstand 10 - 5 m, zu pflanzen. Pflege durch jährlichen Entwicklungsschnitt in den ersten drei Jahren, dann Pflegeschnitt alle 5 Jahre.

Artenliste zur Gehölzpflanzung

Bäume 1. Ordnung

Pflanzgröße: Hochstamm STU 18 - 20 oder Heister 300 - 350

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Pflanzgröße Hochstamm STU 16 - 18 oder Heister 250 - 300

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze (Hochstämme)

Juglans regia	Walnuß
Malus spec. div.	Äpfel in Sorten
Pyrus spec. div.	Birnen in Sorten
Sorbus domestica	Speierling

Sträucher

Pflanzgröße mindestens 2 x v, 100 - 150

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus laevig.	Zweigriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa obtusifolia	Stumpfblätrige Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

1.5 Ableiten von Niederschlagswasser

Versiegelungen von Grundstücksflächen sind weitestgehend zu vermeiden.

Hauszugänge und -zufahrten, Terrassen, Parkplätze etc. sind in durchsickerungsfähiger Form und im Gefälle so anzulegen, daß das Niederschlagswasser möglichst restlos im Bereich der Grundstücke versickert.

Das auf den Grundstücken anfallende nicht versickerbare Niederschlagswasser ist, soweit der Bedarf besteht, zu Brauchzwecken zu verwenden.

Weiteres Niederschlagswasser ist möglichst über ein Mulden-Rigolen-System auf den Grundstücken zu versickern.

Lediglich die übrigbleibende Restmenge an Niederschlagswasser darf dem öffentlichen Regenwasserkanal zugeführt werden.

1.6 Schutzvorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen

Für Wohnungen auf den Grundstücken Gemarkung Derschen, Flur 9, Parzelle 104/4 und dem nördlichsten Baugrundstück auf der Parzelle 48 innerhalb des Plangebietes werden der Einbau von Doppelfenstern und eine immissions-

hemmende Ausführung der Außenwände festgesetzt.

2 Festsetzungen aufgrund des § 9 (4) des Baugesetzbuches und des § 86 der Landesbauordnung

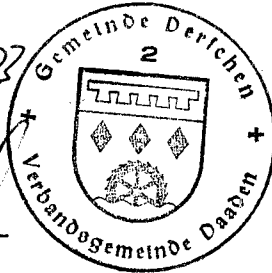
2.1 Die Dachneigungen müssen zwischen 18 und 38 Grad liegen.

2.2 Stützmauern und Einfriedigungsanlagen dürfen eine sichtbare Höhe von 1,25 m nicht übersteigen, sofern sie nicht an der Grenze zum Außenbereich hin angeordnet werden.

Derschen, *den 05.02.03*
Ortsgemeinde Derschen

Anneliese Heß

- Anneliese Heß -
1.Ortsbeigeordnete



Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Derschen, den *05.02.03*

Ortsgemeinde Derschen

Anneliese Heß

- Anneliese Heß -
1.Ortsbeigeordnete

