

Bebauungsplan

"Unter der Bitze"

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB in Vbdg. mit §4 und §5 BauNVO)

WA: 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 sind zulässig.
- (2) 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. §1 Abs.5 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

b) Die gemäß §4 Abs.3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

- (3) 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (3) 3. Anlagen der Verwaltung
- (3) 4. Gartenbaubetriebe sind gem. §1 Abs.5 BauNVO zulässig.

c) Die gemäß §4 Abs.3 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

- (3) 2. sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) 5. Tankstellen sind gem. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird auf 2 Wohnungen für Einzelhäuser festgesetzt.

MD: Dorfgebiete (gem. §5 BauNVO)

a) Die gemäß §5 Abs.2 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

- (2) 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- (2) 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
- (2) 3. sonstige Wohngebäude
- (2) 4. Betrieb zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- (2) 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (2) 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (2) 8. und Gartenbaubetriebe sind zulässig.

b) Die gemäß §5 Abs.2 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten:

- (2) 6. sonstige Gewerbebetriebe
- (2) 9 Tankstellen
sind gem. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

c) Die gemäß §5 Abs.3 BauNVO beschriebene Nutzungsart:

- (3) Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2
sind gem. §1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB wird auf 2 Wohnungen für Einzelhäuser festgesetzt.

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

- a) Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. §§ 16 – 20 BauNVO für das Plangebiet A und B auf max. I Vollgeschoss mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 begrenzt. Für das Plangebiet C wird das Maß der baulichen Nutzung auf max. II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie einer daraus ergebenden Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 begrenzt.
- b) Die maximal zulässige Firsthöhe für das Plangebiet A und B der Gebäude, bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße in Gebäudemitte darf 9,50m nicht übersteigen. Dies gilt auch für den unteren Grundstücksbereich der Parzelle 163/3. Die Höhenlage ist auf die Erschließungsanlage Parzelle 333/2 zu beziehen.
Die maximal zulässige Firsthöhe für das Plangebiet C darf die vorhandene Firsthöhe des bestehenden Gebäudes nicht übersteigen.
- c) Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf ein Vollgeschoss für das Plangebiet A und B bzw. auf zwei Vollgeschosse im Plangebiet C beschränkt.

3. Bauweise und Baugrenzen (gem. §9 Abs2 Nr.1 BauGB)

- a) Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgelegt.
- b) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze ~~festgelegt~~ festgelegt. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche eines jeweiligen Grundstückes größer als 30 % der Gesamtgrundstücksfläche, darf dennoch nur maximal eine Teilfläche von 30 v. Hd. bebaut werden. Ist die überbaubare Fläche kleiner als 30 % ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

B Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb der Plangebietsgrenzen „Unter der Bitze“

Sicherungsmaßnahmen

- S1 Sicherung und Erhalt eines Teilbereichs der wertvollen Obstwiese innerhalb des Baugebiets. Bei Ausfall der alten Exemplare sind Ergänzungspflanzungen durchzuführen. Pflege nach FUL-Programm, Grünlandvariante 3.

Ausgleichsmaßnahmen

- A1 Anlage von Obstwiesen mit gruppenweiser Pflanzung der Bäume, deren Gesamtzahl auf allen 5 Flächen 22 Stück beträgt. Pflege nach den Festsetzungen des FUL-Programms, Grünlandvariante 3. Zur Pflanzung sind neben den 4 Apfelbäumen der Flächen A2 Hochstämme folgender Anzahl in der Sortierung „3xv; ab 10 cm Umfang, mit Drahtballierung“ zu verwenden; die Bäume sind an Pfählen zu befestigen.

9 Apfelbäume, die aus den Sorten Rheinischer Bohnapfel, Boikenapfel, Brettacher, Croncels, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Rheinische Schafsnase, Rheinischer Winterrambour, Roter Bellefleur, Roter Eiserapfel, Schöner aus Nordhausen, Schöner von Boskoop zu wählen sind.

3 Kirschbäume aus den Sorten Büttners Rote Knorpelkirsche, Frühe Rote Meckenheimer, Grosse Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche

3 Zwetschgenbäume der Sorten Hauszwetschge, Ontariopflaume, Wangenheimer Frühzwetschge

3 Birnbäume der Sorten Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gute Luise oder Köstliche aus Charneu

Bei der Anlage von Obstwiesen ist für die Flächen im nord-westlichen Bebauungsplangebiet ein Mindestabstand von ca. 10m für Baumpflanzungen zur vorhandenen 20KV-Freileitung einzuhalten.

A2 Pflanzung einer Lindenallee entlang der Straße K 109; 11 Stück *Tilia cordata* (Winterlinde) der Sortierung „3xv, m.B., ab 10cm Umfang“. Extensive Mahd des Grünstreifens. Die vorhandenen Apfelbäume sind in die Flächen von A1 zu versetzen. Für die Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von 4,50m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.

A3 Die südlich und westlich gelegenen Randstreifen sind mit heimischen Sträuchern der folgenden Arten in der Standardsortierung „leichte Sträucher, 3.Tr., o.B., H 70-90 cm“ unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwässerungsmulden zu bepflanzen. Insgesamt 300 Pflanzen je 30 Stück der folgenden Arten: *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Cornus sanguinea* (Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa arvensis* (Kriechrose), *Rosa canina*

(Hundsrose), Rosa rubiginosa (Weinrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Anordnung gruppenweise zu lückigen Hecken, kleinen flächigen Gebüschkomplexen und Einzelsträuchern. Dazwischen insgesamt 11 Laubbäume nach Maßgabe des Plans in der Sortierung „Hochstamm, 2xv., o.B., Stammumfang 8-10cm“ der folgenden Sorten: 2 Acer campestre (Feldahorn), 1 Aesculus hippocastanus (Rosskastanie), 2 Fagus sylvatica (Rotbuche), 2 Fraxinus excelsior (Esche), 2 Quercus robur (Stieleiche), 2 Sorbus aucuparia (Vogelbeere).

A4 Feldgehölz aus lückiger Pflanzung, im Randbereich mit Sträuchermantel und nur sporadisch gemähtem Saum. Arten und Pflanzengrößen der Sträucher wie unter A3, insgesamt sind 150 Sträucher auszubringen.

In der Sortierung „3j.v., H 100- 140“ sind insgesamt 24 Bäume zu pflanzen, je 3 der folgenden Arten:

Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Fraxinus excelsior (Esche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere).

A5 Renaturierung der Teiche durch Entfernen der Dämme und Gehölze, auch der Fichtenhecke. Anlage flacher Geländemulde zur Wiedervernässung des Grünlands. Erhalt des vorhandenen und Aufwertung des entstehenden Feuchtgrünlandes durch 2x jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr nach FUL-Programm, Grünlandvariante 2.

A6 Maßnahmen auf den Verkehrsflächen und Baugrundstücken

- Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers der versiegelten Flächen. Die Versickerung hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
- Sammlung des Niederschlagswassers der privaten Grundstücksflächen in Zisternensystemen und Nutzung als Brauchwasser wo immer möglich.
- Möglichst geringe Straßenquerschnitte zur Verringerung der versiegelten Grundfläche.
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Bodenbefestigung wo immer möglich, auch auf den privaten Grundstücken.
- Begrünung flacher und leicht geneigter Dächer
- Anpflanzung von mindestens einem regionaltypischen Obsthoch- oder halbstamm oder einem heimischen Laubbaum je angefangene 300m² Grundstücksfläche. Auf den privaten Grundstücken sollen insbesondere für die heimische Fauna standortgerechte, autochthone Laubgehölze gepflanzt werden.

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 im westl. Teil des Bebauungsgebietes neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 4,75% und den Wohnbauflächen zu 35,12% zugeordnet.

Den im östl. Teil des Bebauungsgebietes neu herzustellenden Verkehrsanlagen zu 5,76% und den Wohnbauflächen zu 54,37% zugeordnet.

D. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 88 LBauO

1. Gestaltung der Dächer

- a) Im gesamten Plangebiet sind Flachdachausbauten ausgeschlossen.
- b) Für die Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 22 - 45 Grad festgeschrieben. Für Nebenanlagen und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- c) Die Dacheindeckungen der baulichen Anlagen können mit Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, Metall sowie Gras, Glas oder Sonnenkollektoren vorgenommen werden.

2. Höhe der baulichen Anlagen

- a) Bei der Ausführung von einem Vollgeschoss ist die Errichtung eines Drempels zulässig.
- b) Bei Ausführung von einem Vollgeschoss dürfen Dachgauben errichtet werden.

Hinweise:

- a) Auf den Baugrundstücken können zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflaster, wassergebundene Decke etc. herzustellen.
- b) Anfallendes nicht verschmutztes Oberflächenwasser kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück zurückgehalten, bzw. wiederverwendet werden.
- c) Flach und leicht geneigte Dächer (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.