

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

#### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 BauNVO)**

Für das gesamte Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 9 der BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig (§ 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)**

Als Maß der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl mit einer GRZ von 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse (II) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO als Höchstwerte festgesetzt.

#### **Höhe der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**

Für die Flurstücke-Nrn. 242/83, 242/81, 242/78 und 242/79, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:

**Die max. Gebäudehöhe wird mit 9,00 m und die max. Traufhöhe mit 5,50 m festgesetzt.**

Die festgesetzten max. Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen werden definiert als senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Planstraße gemessen lotrecht zur Straßenmitte (Straßenachse), zu messen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudelinie, festgelegt.

Für die Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2 gelten folgende Höhenfestsetzungen:

**Die max. Gebäudehöhe wird mit 11,20 m und die max. Traufhöhe mit 7,50 m festgesetzt.**

Die festgesetzten max. Traufhöhen werden definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Sie bilden eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen werden definiert als senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Als Bezugspunkt 0,0 m wird die Höhe 173,00 ü.NN festgelegt.

#### **Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO)**

Zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### **Nebenanlagen, Stellplätze, offene Garagen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Oberirdische Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO Stellplätze, offene Garagen und Garagen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

#### **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden.

Hinweis: Die endgültigen Böschungstiefen ergeben sich aus der Straßenplanung

## **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **Allgemein:**

Gehölzbestand und Neuanpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
Abgängige Gehölze sind nach der Artenliste zu ersetzen.

### **Baumpflanzungen entlang der Straßenverkehrsfläche**

Entlang der Straßenbegrenzungslinie ist an den mit Baumsymbolen gekennzeichneten Stellen (**Abweichungen in Abhängigkeit von den Zufahrten zulässig**) ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Mindestqualität der Pflanzen:

Bäume I. Ordnung. H 2 x v 10 - 12 cm

Bäume II. Ordnung, He1 2 x v. 150 - 175 cm

### **Pflanzung auf den Baugrundstücken (Maßnahmen M1)**

Pro angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist zusätzlich ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Mindestqualität der Pflanzen:

Bäume I. Ordnung. H 2 x v. 10.- 12 cm

Bäume II. Ordnung. He1 2 x v 150- 175 cm

Die nicht überbauten Flächen bebauter Grundstücke sind bis auf die notwendigen Zufahrten und Zugänge und unter Beachtung der Ziffer 4 als Hof und naturnahe Gartenfläche anzulegen. Zuwegungen und Erschließungsflächen sind nur mit Baustoffen zu befestigen, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen, z. B. mit Gittersteinen, Schotterflächen, Rasengitter oder weitfugig verlegtem Pflaster (Fugenbreite > 2 cm)

Pro Baugrundstück ist eine Fläche von mindestens 150 m<sup>2</sup> landschaftsgärtnerisch anzulegen. Diese Ausgleichsflächen sind mit standortheimischen Gehölzen, Sträuchern oder sonstigen begleitenden Arten gem. beiliegender Artenliste zu bepflanzen. Dabei sollte Wert auf eine naturnahe Gestaltung gelegt werden. Die Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### **Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB im Ursprungsbebauungsplan „Unter dem Flurweg-Langgewann“ (in Kraft getreten in der Bekanntmachung vom 12.09.1997) der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun festgesetzten Flächen und auszuführende Ersatzmaßnahmen sind auch weiterhin den Baugrundstücke bzw. öffentlichen Erschließungsmaßnahmen anteilmäßig als Sammelersatzmaßnahmen zuzuordnen.

## **Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

### **Dachneigung**

**Die Dachneigung der Hauptgebäude darf bis 45° betragen. Flachdächer und Pultdächer sind nicht zulässig.** Kniestöcke sind zulässig.

### **Einfriedungen (nicht hinterfüllte Grundstücksbegrenzungen)**

Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschließlich eines maximal 0,20 m hohen massiven Sockels und als lebende Hecken zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Einfriedung eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

### **Stützmauern**

**Im nicht überbaubaren Grundstücksbereich zwischen rückwärtiger bzw. hinterer Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,75 m zulässig.** Der Abstand zwischen den Stützmauern muss mindestens 4,0 m betragen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit (Absturzsicherung) ist eine ergänzende Errichtung

einer max. 1,00 m hohen Umwehrung auf der Stützmauer zulässig. Diese sind in transparenter Form, z.B. Maschendrahtzaun, Stabgitterzäune o. ä., auszuführen.

Diese Festsetzung gilt nicht für den nicht überbaubaren Bereich zwischen der Verlängerung der seitlichen Baugrenze bis zum angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 242/33, Flur 2) der Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2.

#### **Böschungen auf Baugrundstücken sowie deren Gestaltung**

Im 3 m-Bereich zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind durch Geländemodellierungen entstehende Böschungen mit einer Böschungsneigung von mind. 1:2 herzustellen.

Für die Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2 gelten als rückwärtige Grundstücksgrenzen die Grenzen zu den angrenzenden Flurstücken-Nrn. 453/232, 242/2, 242/33 und 760/1, Flur 2.

Diese Festsetzung gilt nicht für den nicht überbaubaren Bereich zwischen der Verlängerung der seitlichen Baugrenze bis zum angrenzenden Wirtschaftsweg (Flurstück-Nr. 242/33, Flur 2) der Flurstücke-Nrn. 242/82 und 242/84, Flur 2.

#### **Stellplätze**

Stellplätze und Zufahrten sind nur mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

### **HINWEISE**

---

#### **Versorgungsflächen/Leitungsführung**

Die Baugrundstücke werden bei der Erschließung des Baugebietes mit ca. 1,5 m langen Anschlussleitungen an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen, die später bis zu den Neubauten verlängert werden. Die Kabel stehen unter elektrischer Spannung. Mit Bauarbeiten in Kabelnähe darf erst nach Abstimmung mit RWE begonnen werden.

#### **Hochwasserschutz**

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Nahe sind bei dem Plangebiet die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, ein geringer Anteil des Plangebietes liegt zudem in einem Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß §§ 88 ff LWG. Im Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Mauern, Wällen, Erhöhen der Erdoberfläche, etc. grundsätzlich verboten. Sofern jedoch innerhalb des festgesetzten ÜSG bauliche Anlagen, Aufschüttungen etc. errichtet werden sollen, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 WHG bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.

Im überschwemmungsgefährdeten Gebiet wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

#### **Oberflächenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Dazu sollte Rasenfläche n u. a. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser eingeleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Eine offene Versickerung von unbelastetem

Niederschlagswasser/Drainagewasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, genehmigungs- und erlaubnisfrei. Die offene Versickerung (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) ist so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können. Alle

sonstigen Versickerungsmöglichkeiten des Oberflächenwassers sind Einwirkungen die nach § 3 WHG als Benutzungen gelten und nach §§ 27 ff LWG wasserrechtliche Erlaubnis bedürfen.

Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen und die Verwendung als Brauchwasser ausdrücklich empfohlen.

ENTWURF