

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR SATZUNG**

gem. § 34, Abs. 4, Nr. 3 BauGB (Ortsabrundung) für das Gebiet

‘ Auf dem Berg 1 ‘, Gemarkung Erbach, Flur 3, Flurstücke 93 - 97

## **Rechtsgrundlagen:**

1. Baugesetzbuch
2. Baunutzungsverordnung
3. Planzeichenverordnung in der jeweiligen gültigen Fassung
4. Landespflegegesetz
5. Bundesnaturschutzgesetz
6. Bundesimmissionsschutzgesetz
7. Landesbauordnung

## **Es wird festgesetzt:**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB in Verbindung mit der BauNVO:**

### **Art der baulichen Nutzung:**

Gem. § 3 BauNVO wird ‘Reines Wohngebiet’ (WR) festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude zulässig ( § 3 (2) BauNVO). Ausnahmen im Sinne des §3 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

### **Maß der baulichen Nutzung:**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Geschßflächenzahl beträgt 0,4.

### **Bauweise:**

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

### **Wohneinheiten:**

Je Gebäude ist nur eine Wohnung zulässig

### **Anzahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit ① festgesetzt

### Stellplätze und Garagen:

Stellplätze und/oder Garagen sind entsprechend den ständigen Benutzern sowie für zu erwartende Besucher in ausreichender Zahl auf den Grundstücken selbst zur Verfügung zu stellen.

### **2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. BauGB in Verbindung mit § 86, LBauO.**

#### Dächer:

Als zulässige Dachformen werden Sattel- und Walmdächer festgesetzt. Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

#### Firsthöhe:

Die Firsthöhe darf, gemessen am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, 8,00m nicht überschreiten.

### **3. Festsetzungen zur Landespflege (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 und 25)**

(Siehe hierzu: 'Landespflegerischen Planungsbeitrag' zur Satzung)

**E1:** Als Ersatzmaßnahme für den Ausbau der Wirtschaftswege zu Erschließungsstraßen und der damit verbundenen Neuversiegelung und des Biotopverlustes ( ca.330 m<sup>2</sup>) ist ein Feldgehölz aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen ( Gesamtgröße ca 395 m<sup>2</sup> ).  
Dadurch wird zum einen ein wertvoller Biotoptyp in einer ausgeräumten Agrarlandschaft geschaffen. Zum anderen erfährt das Landschaftsbild eine Bereicherung und die Ortslage von Erbach erhält hierdurch nach Nordosten hin einen Abschluß.

Es sind im Pflanzabstand von 1,50m x 1,00m 200 Stck Gehölze im Verhältnis 20 : 80 (Bäume : Sträucher) zu pflanzen ( Siehe Pflanzenvorsschlagsliste

**E2:** Als Ersatzmaßnahme für die Neuversiegelung und den Biotopverlust durch die geplante Wohnbebauung ( ca. 1100 m<sup>2</sup>) wird die heute als Acker genutzte Fläche ( ca. 1260 m<sup>2</sup>) in eine Streuobstwiese umgewandelt. Es sind 20 Stck. standortgerechte, regionaltypische Obsthochstämme zu pflanzen.  
Die Wiese ist zweimal pro Jahr Ende Juli und Mitte September zu mähen.

**E3: Sämtliche Dachabwässer sind in Zisternen zu sammeln. Je 25 m<sup>2</sup> Dachfläche ( in der Horizontalen gemessen) ist 1m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzuhalten.**

**Durch diese Maßnahme wird Niederschlagswasser zurückgehalten und so die den Vorfluter belastende Wassermenge reduziert. Dies führt zu einer Brechung der Hochwasserspitzen, was wiederum das gesamte Gewässerökosystem der Vorfluter entlastet.**

Nistertal, d. 22. 03 ..... 1996

.....  
Der Bürgermeister

