

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR

SATZUNG

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

Gemarkung Erbach Flur 7 die Flurstücke 147/1, 150/4, 154/1, 155/1, 399/152, 427/302 und in der Flur 8 die Flurstücke 96/10, 161/2.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch
- Baunutzungsverordnung
- Planzeichenverordnung
- Landespflegegesetz
- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Landesbauordnung

in der jeweils gültigen Fassung

Es wird festgesetzt:

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

Art der baulichen Nutzung:

Gem. § 4 BauNVO wird 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt. Es sind nur Wohngebäude zulässig (§ 4 (2) Nr 1 BauNVO). Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Bauweise:

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Wohneinheiten:

Je Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit max. II 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.

Eine Wendemöglichkeit z.B. für Müllfahrzeuge, ist auf dem Grundstück selbst von Seiten des Eigentümers 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.

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

E1: Einleitung des unbelasteten Oberflächenwassers von den Dachflächen und den befestigten Hofflächen in die Wiesen südlich der geplanten Bebauung. Das Wasser ist über eine offene, flache Mulde zu den Wiesenflächen zu leiten und dort breitflächig zu versickern oder in den offenen Mühlgraben einzuleiten.

Ziel der Maßnahme ist in Anlehnung an die Planung Vernetzter Biotopsysteme ist die Initiierung von Naß - und Feuchtwiesen in der Nisteraue zur Schaffung von Vernetzungsachsen.

Hierdurch wird ein faunistisch und floristisch wertvoller Lebensraum geschaffen. Die Wiesen sind zweimal pro Jahr (Ende Juli, Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

E2: Zwischen der geplanten Bebauung und dem Bäckereibetrieb Schütz sind 5 Stck. hochstämmige, regionaltypische Obstbäume zur Aufwertung des Arten- und Biotopschutzpotentials zu pflanzen.

Sie sind mit einem Verbißschutz zu versehen.

Pflanzenvorschlagsliste:

Äpfel:

Boikenapfel
Großer Rheinischer Bohnapfel
Kaiser Wilhelm
Prinz Albrecht von Preußen
Schafsnase
Winterrambour

Birnen:

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Charneux

Kirschen:

Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen

Zwetsche:
Hauszwetsche

E3: Anpflanzung von standortgerechten kleinkronigen Bäumen und Sträuchern als Hecke im Anschluß an den Bestand. Neben ihrer Funktion als Sichtschutz stellt dieser Biotoyp einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar.

Pflanzenvorschlagsliste:
Feldahorn (*Acer campestre*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hartriegel (*Cornus mas*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuß (*Coryllus avellana*)

Hinweis:

Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb:

Für die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen können gegen die Deutsche Bahn AG keine Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist.

Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Nistertal,1998

.....
Der Bürgermeister