

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Auf dem Berg II" der Ortsgemeinde Nistertal

A) RECHTSGRUNDLAGEN

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens bilden:

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

B) IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FEST- GESETZT:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 1 –15 BauNVO)

Im vorliegenden Bebauungsplan wird gem. § 1 Abs. 3 BauNVO entsprechend der Eintragung in der Planurkunde, folgendes Baugebiete festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen werden ausnahmsweise zugelassen.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Geschößflächenzahl beträgt 0,6.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II festgesetzt.

Die Firtsthöhe darf, gemessen am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, 10,00 m nicht überschreiten.

1.3 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zusätzlich gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in den Wohngebäuden mit maximal 2 festgesetzt. Bei Doppelhäusern gilt die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten von 2 je Haushälfte.

- 1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der in Pkt. 1.5 zugelassenen Grundstückszufahrten sowie den ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen von jeglicher Bebauung freizuhalten und möglichst mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Rasen zu begrünen.
- 1.5 Grundstücks – Garagenzufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Pro Baugrundstück ist eine Grundstücks- bzw. Garagenzufahrt in einer Breite von maximal 3,50 m zulässig. Bei Doppelgaragen kann ausnahmsweise eine Zufahrt in einer Breite von 6,00 m, jedoch nur auf eine Tiefe von ebenfalls 6,00 m zugelassen werden.
- 1.6 Stellplätze und Garagen Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 23 Abs. 5 BAuNVO)
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.
Dabei sind 1,5 Stellplätze je Wohnung, jedoch mindestens 2 Stellplätze vorzusehen.
Auf den überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze allgemein zulässig.
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind nur Stellplätze zulässig.
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und durch Bepflanzungen einzugrünen.
- 1.7 Gräben (gem. § 9, Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Zur Ableitung von Niederschlagswasser sind muldenförmig geformte, 3,00 m breite Gräben anzulegen.
- 1.8 Einfriedungen
Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig. Ein maximal 90 cm hoher Maschendrahtzaun darf ausschließlich als Anwuchshilfe genutzt werden.
Entlang der freien Strecke der K 61 sind die Anliegergrundstücke lückenlos einzufrieden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (gem. § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Landesbauordnung (LBauO))

2.1 Dächer

Die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

Als zulässige Dachformen werden Sattel- und Walm- und Krüppelwalmdächer festgesetzt. Für Nebengebäude, z.B. Garagen, werden auch andere Dachformen zugelassen.

3. Festsetzungen zur Landespflanzung und Grünflächengestaltung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sowie § 86 LBauO jeweils in Verbindung mit § 17 LPflG)

Vermeidungsmaßnahmen (V)

V1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Flächenbefestigungen (Fußwege, Garagenzufahrten, etc...) sollten soweit wie möglich wasserdurchlässig ausgebaut werden.

Versiegelungen sind auf ein notwendiges Maß zu reduzieren. Die dennoch hier anfallenden Wassermengen sind seitlich zu versickern und somit dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Einleitung in Gräben).

Ersatzmaßnahmen (E)

E1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es werden heute noch ackerbaulich intensiv genutzte Bereiche für den Arten- und Biotopschutz aufgewertet, indem sie als extensives Grünland genutzt und somit langfristig aufgewertet werden (0,5 ha).

Diese Wiesen werden in den ersten 3 Jahren 3 - 4 mal pro Jahr und anschließend 2 x pro Jahr (Ende Juli / Mitte September) gemäht. Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung dieser Flächen ist untersagt.

Zudem sind insgesamt ca. 30 Stck. standortgerechte und regionaltypische Obsthochstämme in Gruppen zu 7 - 10 Stck. zu pflanzen (s. Anhang 1.0, Pflanzenvorschlagsliste). Bei Neuanpflanzungen im Böschungsbereich östlich der K 61 ist ein Abstand von mindestens 4,50 m vom Rand des Verkehrsraumes einzuhalten.

E2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Zur Ableitung von Niederschlagswasser von Dächern, Straßen und befestigten Hofflächen zu den Teichen sind ca. 450 lfdm Gräben anzulegen. Diese dienen ausschließlich dem Transport und der Versickerung des Wassers. Sie weisen bei einer Sohlbreite von ca. 0,30 m, einer Böschungsnei-

gung von max. 1:2 und einer Tiefe von ca. 0,50 - 0,70 m eine Breite von ca. 3,0 m auf.

Die Becken und Gräben sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (s. Pflanzenvorschlagsliste 1.2)

Gestaltungsmaßnahmen (G)

G1 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist 1 hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (s. Anhang 1.4, Pflanzenvorschlagsliste). Dies schließt hochstämmige, regionaltypische Obstbäume gem. Anhang 1.0 ausdrücklich ein.

G2 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Randbereich zu den Kompensationsflächen sind auf den Grundstücken Hecken aus standortgerechten einheimischen Sträuchern und niedrigwüchsigen Bäumen in einer Breite von ca. 2,0 m zu pflanzen (ca. 0,06 ha) (s. Anhang 1.1, Pflanzenvorschlagsliste).

G3 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen sind entlang der Gräben je Grundstück zwei Erlen (*Alnus glutinosa*) Heister 2xv. oB. anzupflanzen

G4 (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Einfriedungen die privaten Grundstücksflächen sind ausschließlich mit Hecken aus einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Ortsgemeinderates Nistertal übereinstimmt und daß die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) – in der derzeit gültigen Fassung - beachtet wurden.

Nistertal,2001
Ortsgemeinde Nistertal

.....
-Der Ortsbürgermeister-

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluß des Bebauungsplanes „Auf dem Berg II“ ist nach § 10 BauGB am
mit dem Hinweis darauf öffentlich bekanntgemacht worden, wo der Bebauungsplan einschließlich der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Nistertal,2001
Ortsgemeinde Nistertal

.....
-Der Ortsbürgermeister-