

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WIERSDORF "AUF DER LANGHECK"

TEXTFESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauBG in Verbindung mit BauNVO)

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA – Allgemeines Wohngebiet

zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe sowie untergeordnete Einrichtungen, die der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl 0,3 Es sind Gebäude mit maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtungen sind zwingend festgesetzt.

Bei den mit A 2 und A 3 gekennzeichneten Grundstücken kann die Hauptfirstrichtung frei gewählt werden.

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung nach beiden Seiten bis jeweils maximal 10° sind zulässig. (Weitere Abweichungen bei Solaranlagen wegen technischer / wirtschaftlicher Optimierung: Erfordernis nachweisen.)

1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

1.3.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3.2 Die Firsthöhe darf 9,50 m gemessen im talseitigen Giebel-/ Fassade ab höchster angrenzender erschließender Verkehrsfläche, bei den Grundstücken A17, A18 ab Urgelände nicht überschreiten.

1.3.3 An der Talseite darf eine sichtbare Wandhöhe von 5,50 m in Wandmitte, gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe bis auf das angrenzende natürliche Gelände, nicht überschritten werden. An talseitigen Giebeln gilt die gemittelte Höhe der gegenüber liegenden Traufen.

1.3.4 An der Bergseite darf eine sichtbare Wandhöhe von 4,50 m in Wandmitte, gemessen vom oberen Messpunkt der Traufe, auf das angrenzende natürliche Gelände nicht überschritten werden. Bei Erschließung von der Bergseite her gilt die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche in Wandmitte.

1.3.5 Bei den Grundstücken A19, A20 und B16 sind im Bezug auf Absatz 1.3.2 max. Firsthöhen von 10,0 m, Absatz 1.3.3 max. Wandhöhen von 6,00 m und Absatz 1.3.4 max. Wandhöhen von 5,00 m zulässig.

1.3.6 Oberer Messpunkt der Traufhöhe ist die Schnittkante Dachhaut und Außenkante Außenwand.

1.4 Auf den Grundstücken B6/B7, B8/B9, B11/B12, und B15/B16 sind Doppelhäuser zulässig. Es besteht Anbaupflicht an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Diese Festsetzung kann durch den Anbau von Garagen / Carports und Nebengebäuden erfüllt werden. Die Dachneigungen sind aufeinander abzustimmen.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen müssen an der Einfahrt einen Mindestabstand von 5,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG DES BAUGEBIETS**

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer mit Neigung von 37° - 42°.

Bei Anbauten am Hauptgebäude mit Satteldach muss die Dachneigung gleich sein mit der des Hauptkörpers.

Über Anbauten die mit dem Hauptkörper verbundenen sind, sind Pultdächer zulässig mit einer Dachneigung von 20° - 35°. Abwalmungen sind nicht zulässig.

Die Dächer sind mit Schiefer, Zinkblech oder Dachziegeln/Dachsteinen in anthrazit und schiefergrauer Färbung einzudecken. Die Verwendung von naturroten Tonziegeln ist zulässig. Glasdächer und bewachsene Gründächer sowie zur Nutzung der Sonnenenergie eingesetzte Anlagen sind zulässig.

Flachdächer sind nur in Verbindung mit der Nutzung als Terrasse bis zu einer Größe 15 % der Gebäudegrundfläche zulässig, jedoch nicht über Garagen und sonstigen Nebengebäuden im seitlichen Grenzabstand.

2.1.2 Gestaltung der Außenwandflächen

Verblendungen der Außenwandflächen mit glasiertem Material oder Kunststoffen sowie grelle Farben sind nicht zulässig, auch nicht im Sockelbereich. Die Fassaden sind als Putzfassaden und/oder Holzfassaden auszuführen. Die Verwendung von heimischem Naturstein bis 30 % der sichtbaren Fassadenfläche ist zulässig.

Holzblockhäuser in voll sichtbarer Stammbauweise oder sonstige Vollholzkonstruktionen mit Ecküberplattungen sind unzulässig.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen (z.B. Gartenhaus).

Zur Nutzung der solaren Energie kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

2.1.3 Fensterformate

Die Fenster müssen stehendes Format haben, d.h. die Öffnungsfläche ist höher als breit zu halten. Diese Forderung kann auch durch eine senkrechte, in der Ansicht mindestens 60 mm breite Unterteilung innerhalb der Fensteröffnung bewerkstelligt werden.

2.1.4 Dachgauben

Dachgauben dürfen in der Summe ihrer Breite 40 % der Trauflänge nicht überschreiten. Ein Abstand von 1,50 m zu den Giebelwänden (Außenseite) ist mindestens einzuhalten. Die Eindeckung incl. Gaubenseiten und Gaubenspiegel sind in Schiefer oder Zink herzustellen.

Die Sätze 1 und 2 aus Absatz 2.1.3 sind auch bei Dachgauben anzuwenden.

2.1.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände an den Traufseiten werden auf maximal 35 cm, zuzüglich vorgehängter Rinnen, an den Giebelseiten auf max. 15 cm festgesetzt. Die Überdachung von Terrassen und Eingängen ist davon ausgenommen. Bei der Ausbildung von Traufgesimsen ist eine max. Höhe von 30 cm zulässig.

2.1.6 Grundstücksgestaltung/Einfriedungen

Abgrenzungen der Grundstücke sind nur als eingewachsenes Knotengeflecht (Drahtzaun), Holzlattenzaun oder landschaftstypische Hecken bis 1,50 m Höhe zulässig.

Zum Geländeausgleich sind Böschungen und Trockenmauern aus ortstypischem Naturstein bis 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Sie sind gärtnerisch zu bepflanzen.

Entlang öffentlicher Straßen, Wege und Plätze ist ein Mindestabstand von 50 cm zwingend einzuhalten.

3. **LANDESPFLERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) BauGB**

3.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18 195 Blatt 3 abzuschieben und sinnvoll wieder zu verwenden.

3.2 In den öffentlichen Grünflächen sind Graben- und Muldensysteme mit kaskadenförmigen Anstauungen nach Erfordernis vorgesehen, um im Plangebiet anfallendes unbelastetes Oberflächenwasser (Dachflächen, Verkehrsflächen) rückzuhalten bzw. zu versickern. Ist eine vollständige Versickerung bzw. Rückhaltung in den Grünflächen nachweislich nicht möglich, kann das überschüssige Wasser an die Vorflut oder an den öffentlichen Abwasserkanal übergeben werden.

3.3 Eine Bodenversiegelung innerhalb öffentlicher Grünflächen ist nicht zulässig, ausser an Überfahrten zu den Grundstücken bis max. 5,0 m breite. Fußwege und der Bewirtschaftung dienende Wege in öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, z.B. Schotter mit sandgeschlammter Decke.

3.4 Die die Erschließungsstraßen begleitenden öffentlichen Grünstreifen sind in ihrem Zustand als extensive Krautsäume zu erhalten und zu pflegen. Eine Unterbrechung durch erforderliche Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise ist zulässig.

4. PFLANZBINDUNGEN gem. § 9 (1) BauBG

4.1 Gärten sind als Haus- und/oder Nutzgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden.

4.2 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. In jedem Vorgarten ist mindestens 1 Obstbaumhochstamm und auf dem rückwärtigem Teil des Grundstücks sind mindestens 2 hochstämmige Obstbäume entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Anpflanzung der Obstbäume muss spätestens in der zweiten auf die Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode durchgeführt werden.

4.3 Je 100 m Erschließungsstrasse sind mindestens 3 Stück hochstämmige Straßenbäume zu pflanzen.

4.4 Die im Bebauungsplan mit der Signatur „öffentliche Grünflächen“ und „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellten Flächen sind entsprechend der Artenliste mit 310 Bäumen 1. Ordnung (54 Stück pro 1000 m² ~ 5%), mit 900 Bäumen 2. Ordnung (158 Stück pro 1000 m² ~ 15%)

und mit 2.400 Sträuchern (424 Stück pro 1000 m² ~40%) in Gruppen zu bepflanzen. Die Anpflanzung der Bäume ist in der Qualität „Heister“, die der Sträucher in der Qualität „2-jährige verschult“ durchzuführen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2) einzusäen und als gelenkte Sukzessionsflächen zu bewirtschaften; Verbuschung ist zu verhindern. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Grünflächen sind in der auf den Abschluss der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode anzulegen.

4.5 Im Bereich der 20 KV-Leitung dürfen in einem Bereich von 7,50 m beidseitig zur Leitung nur Sträucher und niedrigwachsende Bäume angepflanzt werden, deren Endhöhe 8,00 m nicht überschreiten können.

4.6 Bepflanzung

nicht zulässig sind:

- die flächige Verwendung nichtheimischer Zwerggehölze als Bodendecker
- Nadelgehölze für Einfriedungen

4.7 Für die durch Planzeichen getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden:

Bäume:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- hochstämmige Obstbäume, regional typische Sorten
- Büschelrose (*Rosa multiflora*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Sträucher:

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Eyonymus europaeus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)

Wandbegrünung:

- Efeu (*Hedera helix*)
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitschii")
- Knöterich (*Polygonum aubertii*)
- Geißblattarten (*Lonicera spec.*)
- Hasel (*Sorylus avellana*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Uferbepflanzung:

- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Bruchweide (*Salix fragilis*)

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

- | | |
|----------------|-----------------------------|
| - Einzelbäume: | Hochstamm, 3 x v, StU 14-16 |
| - Heister: | 2 x v, 200 - 250 |
| - Sträucher: | 2 x v, 150 - 200 |

5. ZUORDNUNG gem. § 8a (1) BNatschG

- 5.1** Die im Plan mit der Signatur „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ dargestellte Fläche dient der Kompensation der mit dem Straßenausbau und der Erschließung sowie der durch die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken 2 bis 21 entstehenden Beeinträchtigungen im Verhältnis 28 % (Straße) zu 72%.
- 5.2** Die übrigen im Plan bzw. außerhalb des Plangebiets festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen der Kompensation der durch die Bebauung auf den einzelnen Grundstücken ermöglichten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Hinweise:

Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit versickerungsfähigem Material zu befestigen, z.B. weitfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke u.a. das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Es ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 50 l/m² befestigte Fläche anzustreben. Dazu sind primär Rasenflächen u.a. als Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und durch die belebte Bodenzone versickern kann. Ist dies nicht möglich (z.B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), soll die Versickerung über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben erfolgen. Notüberläufe der Privatanlagen werden an die öffentlichen Entwässerungssysteme (Muldengrabensystem, Oberflächenwasserkanal) angeschlossen. Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung ist nach Möglichkeit zu sammeln und als Brauchwasser oder für Bewässerung der Außenanlagen zu verwenden. Dies gilt für überschüssiges Niederschlagswasser sinngemäß.