

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1

## 1) Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

### 1.1 Höhenbegrenzung der Gebäude nach § 9, Abs. 2 BauGB

- Bei den Gebäuden darf die Schnittkante zwischen Außenwand und Außenseite der Dachhaut maximal 0,40 m über dem Dachgeschoßboden (Rohboden) liegen. Dies trifft nicht zu, wenn das Dachgeschoß als Vollgeschoß ausgebaut wird. Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen darf dabei aber nicht überschritten werden.

- Bei den Gebäuden darf die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenseite der Außenwand und Außenseite der Dachhaut) nicht mehr als 8,70 m betragen.

Die Werte sind an der ungünstigsten Stelle des Gebäudes zu messen. Maßgebend ist das vorhandene Gelände.

### 1.2 Höhenbegrenzung von Nebengebäuden nach § 9, Abs. 2 BauGB

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sind nur eingeschossig auszuführen.

### 1.3 Stellung der Garagen auf den Grundstücken nach § 9, Abs. 1 BauGB

Die Errichtung von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### 1.4 Pflanzflächen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Die mit dem Planzeichen "Private Grünfläche zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Flächen sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen und Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen.

#### Pflanzliste für Sträucher

Felsenbirne	amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	cornus mas
Roter Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Weißdorn	crataegus monogyna
Sanddorn	hippophae rhamnoides
Heckenrose	rosa canina
Salweide	salix caprea

#### Pflanzliste für Bäume

Feldahorn	acer campestre
Bergahorn	acer pseudoplatanus
Esche	fraxinus excelsior
Stieleiche	quercus robur
Vogelkirsche	prunus avium
Rotbuche	fagus sylvatica
Hainbuche	carpinus betulus
Eberesche	sorbus aucuparia
Winterlinde	tilia cordata

## Pflanzliste für Bäume

Feldahorn	acer campestre
Bergahorn	acer pseudoplatanus
Esche	fraxinus excelsior
Stieleiche	quercus robur
Vogelkirsche	prunus avium
Rotbuche	fagus sylvatica
Hainbuche	carpinus betulus
Eberesche	sorbus aucuparia
Winterlinde	tilia cordata

2

Besonders geeignet sind auch Obstbaumhochstämme alter heimischer Sorten.

Apfelhochstämme: Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Bioken  
Bohnapfel  
Boskoop  
Winterrambur

sowie Zwetschgen

### 1.5 Baumpflanzungen nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Die mit dem Planzeichen "Fläche für das Anpflanzen von Einzelbäumen" gekennzeichneten Standorte sind, soweit keine detaillierten Bepflanzungen vorgegeben sind, mit Bäumen aus der vorstehenden Pflanzliste zu bepflanzen.

### 1.6 Begrünung von Gebäuden nach § 9, Abs. 1 (25a) BauGB

Bei den zu errichtenden Gebäude sind mindestens 20% der Fassadenwandlänge mit Rankgewächsen der nachstehenden Pflanzliste zu begrünen. (Pro Meter Fassadenwandlänge 4 Pflanzen)

Gemeiner Efeu	hedera helix
Wilder Wein	parthenocissus sp.
Weinrebe	vitis sp.
Kletterhortensie	hydrangea petiolaris
Heckenkirsche	lonicera sp.
Alpen Waldrebe	clematis alpina
Kletterrosen in verschiedenen Arten	

### 1.7 Nutzung von Niederschlagswasser nach § 9, Abs 1 (20) BauGB

- Gemäß § 51, Abs. 3 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt. Bei neu zu errichtenden Gebäuden ist daher eine Niederschlagswassernutzung vorzusehen. Es sind Zisternen herzustellen, deren Bemessung sich nach der Größe der Dachfläche richtet (25 Liter Inhalt für 1 qm Dachfläche). Das in den Zisternen gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Gelängt das Brauchwasser nach der Nutzung in die öffentliche Kanalisation, ist eine Messeinrichtung vorzusehen.

- Eine Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist grundsätzlich möglich. Dies ist aber in jedem Einzelfall zu prüfen und gegebenenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, daß über das natürliche Ausmaß verschmutzt ist (z.B. von Straßen, Parkplätzen usw.) ist nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 87 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 4 BauGB

---

2.1 Dachgestaltung nach § 87, Abs 1 (1) HBO

- Die Dächer der Hauptgebäude, sind mit einem Sattel- oder Walmdach von 30° bis 45° Dachneigung auszuführen.

- Werden Hauptgebäude eingeschossig ausgeführt ist die Dachausführung auch als Mansardendach zulässig.

- Die Anbringung von Anlagen zur Gewinnung und privater Nutzung von Solarenergie, ist auf den Dächern der Haupt- und Nebengebäude zulässig.

2.2 Festsetzung zur Errichtung von Gauben nach § 87, Abs. 1 (1) HBO

Gauben bzw. Dachaufbauten sind grundsätzlich zulässig. Bei zweigeschossig ausgeführten Gebäuden ist darauf zu achten, daß durch den Einsatz von Gauben kein Vollgeschoß entsteht. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der jeweiligen Länge der Dachfläche auf der sie errichtet werden nicht überschreiten.

2.3 Dachgestaltung von Nebengebäuden nach § 87, 1 (1) HBO

Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind in der Dachgestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Ausnahmen sind Garagendächer die begrünt werden. Hier sind entsprechende Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

2.4 Gestaltung der Einfriedigungen nach § 87, Abs 1 (1) HBO

Einfriedigungen entlang der Erschließungsstraßen dürfen eine Gesamthöhe von 1,00 m über Oberkante des Bürgersteiges nicht überschreiten und müssen sich ohne Absätze dem Straßenverlauf anpassen.

2.5 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach § 87, Abs. 5 HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO

Vorgärten und die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Vorgärten (Bereich zwischen Verkehrsfläche und Gebäuden mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge, Zufahrten und möglichen Stellplätzen) sowie mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind hierbei mit Gehölzen der vorstehenden Pflanzlisten für Bäume und Sträucher zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens 3 großkronige, heimische Laubgehölze - vorzugsweise hochstämmige Obstbäume - zu pflanzen. Die im einzelnen erforderliche Bepflanzung ist über einen qualifizierten Freiflächenplan nachzuweisen. Dieser ist jedem Bauantrag beizufügen.

2.6 Gestaltung von Stützmauern nach § 87, Abs 1 (1) HBO

Eventuell erforderliche Stützmauern sind, soweit dies statisch möglich ist, als Trockenmauern aus Basaltsteinen herzustellen. Ansonsten sind die Stützmauern aus bepflanzungsfähigen Systemsteinen herzustellen.

2.7 Befestigung der nicht überbauten Grundstücksfläche nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 HBO

Auf den Grundstücken ist die Versiegelung des Bodens so gering als möglich zu halten. Es dürfen maximal 30 qm der nicht überbauten Grundstücksfläche mit dichten Belägen versehen werden. Ist eine Befestigung über diesen Wert hinaus erforderlich, sind nur offene Beläge wie Rasengittersteine oder Öko-Pflaster zu verwenden. Die Größe dieser Flächen darf maximal 50 qm betragen.

2.8 Anzahl der Garagen und Stellplätze nach § 87 Abs. 1 (4) HBO

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils rechtskräftigen Stellplatzordnung der Gemeinde.

2.9 Festsetzungen für die Erhaltung vorhandener Pflanzstrukturen nach § 87, Abs. 1 (5) HBO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 (20) BauGB

4

- Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind vorhandene Vegetationsstrukturen zu schützen und zu unterhalten. Bei Ausfällen sind diese durch Neupflanzungen nach den vorstehenden Pflanzlisten zu ersetzen.

- Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes darf landschaftsgerechter Aufwuchs auf den privaten Grundstücken nur dann beseitigt werden, wenn dieser sich innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche und dort näher als 3 m an geplanten Gebäuden befindet. Als 3 m-Abstand ist die jeweils kleinste Entfernung zwischen dem geplanten Gebäude und dem Geäst der jeweiligen Pflanze zu sehen.

- Bei Bauarbeiten im Kronenbereich von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 20 cm, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz dieser Bäume zu treffen. Bei Erdarbeiten ist dringend darauf zu achten, daß der Wurzelraum der Bäume nicht geschädigt wird. Die Baumaßnahmen sind in einem angemessenem Zeitraum vor Beginn der Bauarbeiten, unter Mitteilung der vorgesehenen Schutzmaßnahmen, bei der Gemeindeverwaltung anzumelden.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste usw.) freigelegt werden, sind diese Funde nach § 20 HDSchG unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Ein entsprechender Hinweis ist in die Baugenehmigung aufzunehmen.

3.2 Wasserschutzzonen

Das Baugebiet liegt in der Zone III des vorgeschlagenen Trinkwasserschutzbereiches der Trinkwassergewinnungsanlage Brunnen II Rommelhausen.

Ein absoluter Schutz der vorgenannten Trinkwassergewinnungsanlage muß während der Erschließung des Planungsgebietes sichergestellt werden. Die, in den für die Zone III üblichen Schutzgebietsverordnungen, aufgeführten Verbote und Auflagen sind zu beachten und einzuhalten. Auch wenn die Schutzzone bis zum Beginn von Bauarbeiten im Baugebiet noch nicht rechtskräftig festgesetzt ist.

3.3 Baugrundverhältnisse

Die Baugrundverhältnisse im Baugebiet sind für die Umgebung als normal anzusehen. Bautechnisch ist auf folgende hinzuweisen:

Die Grenzfläche Basalt/Tertiär-Sedimente stellt einen potentiellen Rutschungshorizont dar; vor allem bei Abwesenheit von Wasser. Örtlich können in Baugruben Standsicherheitsprobleme auftreten. Tiefere Anschnitte und größere Massenumlagerungen sollen im betrachteten Baugebiet vermieden werden. Eventuell sind bei Bauvorhaben detaillierte Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

3.4 Aufschluß von Grundwasser

Sollte bei der Bebauung der Grundstücke im Geltungsbereich während der Baugrubenherstellung Grundwasser aufgeschlossen und dessen Ableitung erforderlich werden, ist eine entsprechende Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich. Diese entscheidet darüber, ob eine Erlaubnis für die Grundwasserableitung beantragt werden muß.