ORIGINALE SIND IM ORDNER

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I N H A L T :

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Grünordnung

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4. Rechtsgrundlagen

5. Hinweise

6. Empfehlungen

7. Zeichnerische Ergänzungen zu Festsetzungen

- Gestaltungsplan - landw. Gemeinschaftsanlage (Anlage 6)
- Pflanzschema - Randeingrünung (Anlage 8)

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. (1) BauGB und BauNVO)

P1. FESTSETZUNGEN

P1.1 Nutzungsfestsetzungen

P1.1.1 In dem **Sondergebiet** des B-Planes ist gemäß § 11 (1) und (2) BauNVO ausschließlich nur die nachfolgend beschriebene Nutzung zugelassen

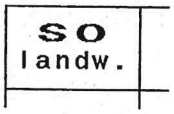
- Gemeinschaftsanlage zur Pflege und Wartung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Geräten sowie dazu erforderlichen Sozial- und Verwaltungsräume.

- Betriebswohnung

P1.1.2 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Kleintierhaltung dienen, sind insgesamt ausgeschlossen.

P1.2 Als Ergänzung und zur Erläuterung der Planzeichen

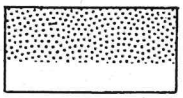
Art der baulichen Nutzung
[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, BauNVO,
Anl. 1 z.PlanzV]



- Sondergebiet für landwirtschaftliche Zwecke "SO" gem.§ 11 BauNVO

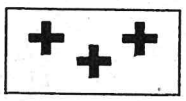
- Sondergebiet - Baufläche für Betriebswohnung in Anlehnung an § 8 (3) 1 BauNVO

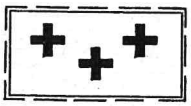
Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB, Anl. 9 z.PlanzV



Umgrenzung von öffentlichen Grünflächen

vorhanden geplant

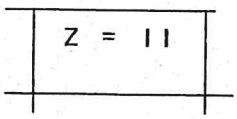




Zweckbestimmung:

- Friedhofanlage

Maß der baulichen Nutzung
[§9(1)Nr.1 BauGB,§§ 16-21 BauNVO
Anl.2 z.PlanzV]



Baugrundstück - Betriebswohnung
- max Zahl der Vollgeschosse "Z" = II

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

T max 6.00 m ü.132.0 müNN

- max. Traufhöhe (Außenwandschnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut) über einer Bezugshöhe/Ebene in Meter über Normal-Null

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
[§ 9 (1)Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO, Anl.3 z.PlanzV]

---·---·---·--- - Baugrenze

U M G R E N Z U N G E N

Innerhalb des Sondergebietes [§ 11 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 2 BauGB] sind auf der durch Baugrenzen/Baufenster näher festgesetzten Flächen nur zweckgebundene bauliche Anlagen für die Pflege, Wartung und Unterstellung von landw. Fahrzeugen und Geräten sowie die dazu erforderlichen Sozial- und Verwaltungsräume zulässig.

Innerhalb des Baugrundstücks für eine Betriebswohnung im Sonderbegiet [§ 8 (3) 1 BaunVO i.V. mit § 9(1) Nr.1 BauGB] ist auf der durch Baugrenzen/Baufenster näher festgesetzten Fläche nur eine Wohnbebauung als Betriebswohnung zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB] sind auf der durch Baugrenzen/Baufenster näher festgesetzten Flächen nur zweckgebundene bauliche Anlagen -Friedhofsgebäude- zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Abstellplätze für Geräte und Fahrzeuge, Tankanlage
[In Anlehn. an § 9 (1)Nr.4 BauGB i.V. mit § 11 (2) BauNVO, Anl. 15.3 PlanzV]

Zweckbestimmung:

ABSTELLFLÄCHE

- Fläche zum Abstellen von Geräten und Fahrzeugen

TANKEN

- Fläche für die Installation einer Fahrzeug-Tankanlage

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Maschinen- und Gerätepflegefläche
[In Anlehn. an § 9 (1)Nr.4 BauGB
i.V. mit § 11 (2) BauNVO,
von Anl. 15.3 PlanzV entwickelt]

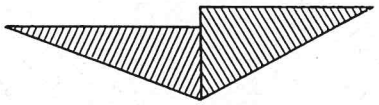
Zweckbestimmung:

WASCHPLATZ

- Waschplatzfläche

Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung [9(1) Nr.10 BauGB; in Anlehnung an § 2 (2) von Anl.15.8 PlanzV entwickelt

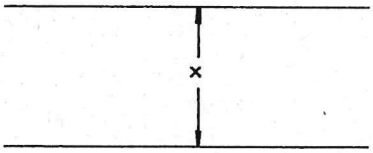
Zweckbestimmung:



- Von Sichthindernissen freizuhaltende Sichtflächen im Bereich der Annäherungssichtweiten zur Erschließungsstraßenanbindung an die K 180a gem. § 47 HStrG i.V. mit der RAS-K-1. Als Sichthindernisse gelten jegliche Bebauungen, Bewuchs, auch Grundstückseinfriedigungen udgl. die 0,80 m über die Fahrbahnoberkante hinausragen.

Verkehrsflächen [§9(1)Nr.11 BauGB,Anl.6.z.PlanzV]

Zweckbestimmung:
- Straßenverkehrsfläche (Anl. 6.1 z.PlanzV)



Straßen- bzw. Wegbegrenzungslinien
x = Breite zwischen Straßen bzw. Wegbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P

Zweckbestimmung:
- öffentliche Parkfläche

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
[§ 9 (1) Nr.11 BauGB, Anl.6.4 z.PlanzV]

Zweckbestimmung:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

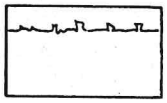
Nutzungsfestsetzungen:

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
[§9(1)Nr.20 u.25 u.(6)BauGB, Anl.13 z.PlanzV]
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Bestand Planung-Anpflanzung

Zweckbestimmung

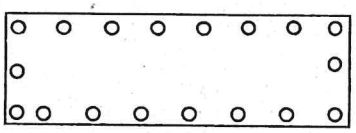
- Bäume



- Randeingrünung-Hainbuchenhecke

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/nicht überbaubare Grundstücksflächen [§9 (1) Nr.25 BauGB, Anl. 13 z.PlanzV.]

Zweckbestimmung:



- Grünstreifen

- Feldgehölzanlage

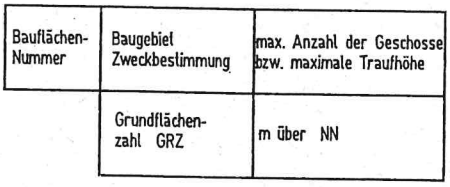
...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

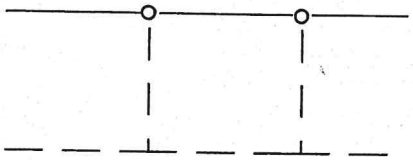
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des V + E - Planes
[§9(7)BauGB, Anl.15.12.z.PlanzV]

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
[§1(4)BauNVO, Anl. 15.13 z.PlanzV]

Zeichenerklärung, sonstige Darstellungen:

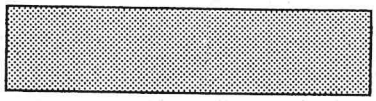


Füllschema der Nutzungsschablone



vorhandene Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen



bestehende Gebäude

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

G2.1 FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH

G2.1.1 Die im Plan festgesetzten Pflanzflächen bzw. Pflanzungen sind herzustellen - mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen bzw. zu erhalten und gegebenenfalls unbegrenzt zu ersetzen.
In den nicht baulich genutzten Grundstücksteilen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

G2.1.2 In den als Grünstreifen zu gestaltenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die im Plan zeichnerisch festgesetzt sind, besteht die Pflicht zur Anpflanzung einer mehrreihigen Schutzpflanzung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzschema und Artenliste, der Bedeckungsgrad soll 50 % betragen.
Der Anteil der Bäume soll bei 3 % der Gesamtpflanzenzahl liegen
Die freigehaltene Fläche ist mit einer Gräser- und Kräutermischung einzusäen - als extensives Grünland anzulegen. Die Flächen dürfen nur einmal jährlich ab Mitte August gemäht werden, das Mähgut ist abzufahren.

G2.1.3 Unabhängig von anderen Pflanzmaßnahmen ist je 5 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste mit erhöhtem, nicht befahrbarem Pflanzbeet (Mindestfläche 2 x 2 m) vorzusehen.

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

G2.2 PFLANZENLISTE (gem.§87(1)Nr.5 HBO)

Gehölzauswahl zum Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt - als verbindlicher Katalog festgesetzt

G2.2.1 OBSTGEHÖLZE

Apfelsorten
Berlepsch
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Ontario
Roter Boskop
Schöner aus Nordhausen
Winterrambur

Birnensorten
Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Mollebusch
Vereinsdechantsbirne
Frühe von Trevoux
Pastorenbirne

Sauerkirschen
Schattenmorelle

Süßkirschen
Büttners Rote Knorpelkirsche
Fromms Herzkirsche
Große Prinzessinkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Kessins Frühe
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen- und Zwetschgensorten
Anna Späth
Blaue Hauszwetschge
Graf Althans Reneklode
Große Grüne Reneklode
Mirabelle von Metz
Mirabelle von Nancy
Ontariopflaume

Qualität: Hochstamm, ab 7 cm STU, 160/180

Speierling Sorbus domestica
Qualität: 3xv, 150-175

G2.2.2 BÄUME ALLGEMEIN

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus domestica (Speierling
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde)

Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Ulmus laevis (Flatterulme)
Populus tremula (Zitterpappel)

Qualität: HST 3xv, StU 14-16

G2.2.3 STRÄUCHER UND HECKEN

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuss)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa spec. (Wildrosen)
Ligustrum vulgare (Liguster)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Virburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Qualität: 2xv, oB 100-125

Johannisbeere
Stachelbeere
Himbeere
Brombeere

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

G2.2.4 RANKER FÜR FASSADEN UND GARAGEN

Selbstklimmer
1. Euonymus-fortunei-Sorten (Spindelstrauch)
2. Hedera helix (Efeu)
3. Hydrangea petiolares (Kletterhortensie)
4. Parthenocissus tricuspidata "Veitchii" (Wilder Wein)

Pflanzen, die Kletterhilfen brauchen
1. Actinidia-arguta (Strahlengriffel)
2. Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)
3. Clematis-Arten
4. Humulus lupus (Hopfen)
5. Lonicera-Arten (Geissblätter)
6. Polygonum aubertii (Knöterich)
7. Vitis-Arten (Weinreben)

Qualität: 2xv, Topfballen mit mind. 2 Trieben 60-80

G2.2.5 KRÄUTERMISCHUNG

Anemone nemorosa (Buschwindröschen)
Lamium geleobdolon (Goldnessel)
Lilium martagon (Türkenbundlilie)
Melica uniflora (einblütiges Perlgras)
Mercurialis perennis (Wald- und Bingelkraut)
Milium effusum (Flattergras)
Oxalis acetosella (Waldsauerklee)
Polygonatum multiflorum (Vielblütiger Salomonsiegel)
Viola reichenbachiana (Hainveilchen)

G2.2.6 RASENMISCHUNG

für alle Lagen ausgenommen für extrem trockene oder extrem nasse Standorte	für feuchte und durch Staunässe gefährdete Standorte
Agrostis tenuis	Agrostis gigantea
Festuca ovina	Festuca ovina
Festuca rubra commatata	Festuca rubra commatata
Festuca rubra rubra	Festuca rubra rubra
Lolium perenne	Lolium perenne
Poa partensis	Poa trivialis

...

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 87 HBO in Verbindung mit § 9 Abs.(4) BauGB)

B3.1 FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH

B3.1.1 Gestaltung der Einfriedigungen
Auf allen Grundstücksseiten können Zäune mit Maschendraht oder senkrechte Holzlatten bis 1.50 m Höhe errichtet werden, der Zaun ist soweit möglich in die Randpflanzung zu integrieren. Straßen- und Wegeseitig sind unter dem Zaun Abschlußsteine (Rabattensteine) bis 10 cm Höhe über der Gehweghinterkante bzw. Fahrbahnoberkante zulässig, sonstige Befestigungen, wie Mauersockel usw., sind nicht erlaubt.

B3.1.2 Dachformen
- Sondergebiet - Gemeinschaftsanlage
  Es sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig, Dachneigung 10 Grad bis 15 Grad.

- Sondergebiet - Betriebswohnung
  Es sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig, Dachneigung 30 Grad bis 48 Grad.

B3.1.3 Befestigung der Zufahrten, Stellplätze, Wege- und Hofflächen
Die Oberflächenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Zulässig sind, soweit dies anderen Schutzvorschriften nicht entgegen steht, ausschließlich Rasenfugenpflaster bzw. Rasengittersteine mit mindestens 25 % Sickerflächenanteil/ Vegetationsflächenanteil.

B3.1.4 Im Bereich des Sondergebietes - Gemeinschaftsanlage sind die Gebäudewände rundum flächendeckend entsprechend der Pflanzliste zu begrünen. Als Richtwert gilt 1 Pflanze je 3 lfdm Wandlänge.

B3.1.5 Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist über ein Leitungsnetz in auf dem Grundstück zu bauende Zisternen zu leiten.
Das Fassungsvermögen muß mindestens 15 l/m² horizontal projizierter Dachflächen betragen.
Für die Entnahme als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung und Pflanzflächenbewässerung) ist entsprechend dem Hinweis H5.9 zu verfahren.

...