



Flur 6

Flur 9

Wehr

Auf der Wehretztrab

Maßstab:
1:1000

Textfestsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans "**Allgemeines Wohngebiet**" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässigkeiten, Ausnahmen (§ 1 (4 - 9) BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe (Ziffer 4), Tankstellen (Ziffer 5) **nicht** Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die **Zahl der Vollgeschosse** wird für das gesamte Plangebiet mit **II** als Höchstmaß festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit **0,3** und die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** mit **0,6** als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist nur bis zu 25 % zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die **offene Bauweise** gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB)

Die Firstrichtung ist frei gestellt, die Gebäude sind jedoch parallel zu einer der seitlichen oder der straßenbegleitenden Grundstücksgrenzen zu errichten.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 4 BauGB)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5 m anzulegen. Dieser Stauraum kann kein notwendiger Stellplatz sein.

Für die erste Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu schaffen, für jede weitere Wohneinheit ein Stellplatz.

Garagen im Kellergeschoß sind nur zulässig, wenn aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes die Oberkante - Fertigfußboden (OKFF) im Kellergeschoß im Mittel maximal 0,80 m unter natürlichem Geländeniveau liegt.

6. Höhenlage der Baukörper (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) wird bezogen auf das Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des Gebäudes) mit 5,50 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut gemessen in Baukörpermitte und rechtwinklig zur Straße.

Die zulässige Firsthöhe (FH) über Straßenniveau (Oberkante angrenzende Verkehrsfläche gemessen in Gebäudemitte) beträgt maximal 10,50 m gemessen in Baukörpermitte.

Abgrabungen zur Freistellung des Kellergeschosses sind unzulässig.

7. Überbaubare Grundstücksflächen - Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Baugrenzen werden entsprechend der Eintragung in der Planurkunde festgesetzt. Für vor- oder zurücktretende Wandteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen wird ein Vortreten von der Baugrenze von max. 1,50 m zugelassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 6, LBauO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1, Ziffer 1 LBauO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude blanke Metall- und Kunststoffteile und grellbunte Farben unzulässig. Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie glatter Putz, Fachwerk, heimisches Holz, Naturstein oder Verkleidungen mit Schiefer oder Klinker zu verwenden.

2. Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1, Ziffer 1 LBauO)

Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Hauptgebäude das geneigte Dach in Form des Sattel- oder Walmdaches sowie daraus abgeleitete Formen zulässig.

Garagen sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in ihrer Dachform den Hauptgebäuden anzupassen.

Flachdachgaragen sind unzulässig.

Dachneigung/Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist für die Hauptgebäude eine Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Bauliche Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1

BauNVO und Garagen dürfen auch mit geringer geneigten Dächern versehen werden, jedoch mindestens 25°.

Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerchhäuser, traufdurchstoßende Erker) sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Dachaufbauten müssen mind. 60 cm unterhalb des Firstes enden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist in Form, Größe und Farbe an die im Ortsbild von Altekülz vorhandene Eindeckung wie beispielsweise Schiefer und Pfannen anzupassen. Dachbegrünungen und Sonnenkollektoren auf der Dachoberfläche sind zulässig.

3. Einfriedungen (§ 88 Abs. 1, Ziffer 3 LBauO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen und Wege sind bis zu einer Höhe von maximal 80 cm zulässig.

4. Gestaltung nicht überbauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 88 Abs. 1, Ziffer 3 LBauO)

Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu nutzen oder als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

III. Hinweise zur Regenwasserbeseitigung

1. Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen usw. sollten mit versickerungsfähigem Material befestigt werden, wie z. B. wassergebundener Decke, Rasengittersteine oder Schotterrasen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten, damit es an Ort und Stelle versickern kann. Dazu sollen primär Rasenflächen u. ä. als flache Mulden angelegt werden, in die das Regenwasser eingeleitet werden kann. Ist dies nicht möglich (z. B. wegen fehlender Flächen oder weitgehend undurchlässiger Bodenschichten), so soll die

Versickerung des Dachwassers über Rigolen, kiesgefüllte Gräben und Gruben sichergestellt werden. Soweit dies nicht durchführbar sein sollte oder die Hangneigung des Grundstücks dies nicht zulässt, dürfen die o. g. Systeme mit einem Überlauf versehen werden, der an die straßenbegleitende Rinne anzuschließen ist.

3. Zusätzlich zu der Flächenversickerung wird die Sammlung des anfallenden Niederschlagwassers in Zisternen und dessen sinnvolle Verwendung ausdrücklich empfohlen.

IV. Landespflegerische Festsetzungen

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Verkehrsflächen für das Parken von Fahrzeugen

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie öffentliche Fußwege sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Abstandhaltern, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen) herzustellen.

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB; Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

- Die im Rahmen der Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze sind der Artenliste im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Dieser wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen. Die Gehölze sind auf Dauer zu pflegen.

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB; Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die im Bebauungsplan dargestellten Obstbäume sind zu erhalten und auf Dauer zu pflegen. Abgängige Bäume sind in gleicher Art zu ersetzen.

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB; Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Im Randbereich des Plangebietes auf der Süd- und Südwestseite (entlang des Radweges) dürfen Anpflanzungen mit Koniferen (Nadelgehölze) eine Endhöhe von 1,00 m nicht überschreiten. Empfohlen wird die Anpflanzung von freiwachsenden Laubgehölzen und Obstbaum-Hochstämmen (gem. Liste).

Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemarkung Altekülz, Flur 1 Parz. 70, 71, 72 (je teilweise)

- Das Ackerland ist in eine Extensivwiese umzuwandeln (5.000 m²) und randlich mit 28 Stück Obstbaum-Hochstämmen zu bepflanzen (Abstand nicht unter 10 x 10 m). Das Grünland ist max. 2x jährlich zu mähen. Bei den Obstbäumen ist in den ersten 5 Jahren jedes Jahr ein Erziehungsschnitt, anschließend bis zum 10. Jahr

alle 2 Jahre ein extensiver Ertragsschnitt sowie ab dem 10. Jahr alle 5 Jahre ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Ein Biozideinsatz bleibt ausgeschlossen.

Gehölzartenverwendung:

Im Bereich von Festsetzungen für Obstbäume sind zu verwenden.

Obstbaum-Hochstämme (StU 10-12; weitere bewährte, robuste Lokalsorten sind zulässig)

Apfel

Bohnapfel

Boskoop

Goldparmäne

Birne

Clapps Liebling

Gellerts Butterbirne

Kirsche

Große Schwarze Knorpel

Empfehlungen für Laubgehölzpflanzungen:

Bäume 1. Größe (H, StU 14-16 u. 16-18; He u. Hei 175-200 u. 200-250 h)

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche

Bäume 2. Größe (leichte Heister, Heister und Heckenpflanzen)

<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche

Sträucher (2xv, 3-4 Tr, 60-100 h)

<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder