

# Textfestsetzungen:

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Zulässig sind: Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-4 BauNVO

Nicht zulässig sind: Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5-8 BauNVO und die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung im MI:

Grund- und Geschossflächenzahl 0,3 (0,6) soweit die aus planerischen Gründen zeichnerisch festgelegten, bebaubaren Flächen nicht eine geringere Ausnutzung ergeben.

Zahl der Vollgeschosse: 1

Bauweise: offene Bauweise

Baugrenzen: entsprechend der Planurkunde

Verkehrsflächen: entsprechend der Planurkunde

## **II Allgemeine Hinweise**

**Baugrundbeschaffenheit / Bodenverhältnisse:**

Aufgrund der Gesteins- und Bodenverhältnisse im Plangebiet kann in tieferen Bodenschichten Grund- oder Stauwasser bzw. Sickerwasser auftreten. Es wird dem Grundstückseigentümer daher empfohlen, Untersuchungen zur Baugrundbeschaffenheit durchführen zu lassen. Dabei sind die Vorgaben der DIN 1054 zu beachten. Bei Errichtung von Kellern ist ggf. eine Sicherung gegen drückendes Wasser erforderlich (vgl. DIN 18195).

**Oberboden:**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzutragen und für vegetationstechnische Zwecke zu sichern bzw. einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

**Archäologische Funde:**

Bei Bauarbeiten eventuell entdeckte archäologische Funde müssen dem zuständigen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege gemeldet werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist zu gegebener Zeit rechtzeitig dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes wird ausdrücklich hingewiesen.

## **III Wasserwirtschaftliche Empfehlungen und Hinweise**

1. Das Oberflächenwasser ist auf den talseitigen Privatgrundstücken in flachen Rückhalteulden oder in Zisternen (zur privaten Nutzung) zunächst zu speichern.
2. Das Speichervolumen muss mind. 50 l/m<sup>2</sup> befestigte Fläche betragen.
3. In Form von Überlaufschwelen und Notüberläufen kann zu Zeiten von intensiven und lang anhaltenden Niederschlägen das in den Mulden gesammelte Oberflächenwasser an das öffentliche Kanal- bzw. Entwässerungsgrabensystem abgeleitet werden.
4. Die privaten Rückhalteulden müssen jedoch einen ausreichenden Abstand (> 6 m) zu den Nachbargrundstücken haben.
5. Oberflächenbefestigung (gem. §§1 a, 9 (1) Nr. 20 BauGB); Hofflächen, Zufahrten und Zuwegungen, Fuß- und Wirtschaftswege, Stellplätze und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z. B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrassen, wassergebundene Decke, Holzpflaster, Rindenmulch, Sand/Kies, o. ä..
6. Der Anschluss von Drainagen an das Ableitungssystem für das Schmutzwasser ist verboten.

## **IV Festsetzungen**

**1. Überschreitung der GRZ (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ist eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

**2. Oberflächenbefestigung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Garagenzufahrten, Terrassen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Oberflächen bzw. Materialien zu befestigen (z.B. Dränenfugenpflaster, Porenpflaster, wassergebundene Decke...). Auf einen entsprechenden durchlässigen Unterbau ist zu achten.

**3. Ausgleichsmaßnahmen A 2 (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB)**

Entlang der Grenzen der Baugrundstücke zur freien Landschaft (Norden) bzw. zum Radweg (Westen) sind pro angefangene 10 lfm Grenze alternativ:

- je 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum in Reihen oder
- je 1 Laubbaum als geschlossene Hecke

anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Ein Vorschlag der Artenliste ist in Pkt. 2 aufgeführt. Der Anteil der Ziergehölzarten darf max. 20% des Gesamtartenanteils betragen.

**4. Gehölzverwendung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 15, 25 BauGB)**

Zur Gestaltung der privaten Grünflächen sind hauptsächlich einheimische Laubholzarten zu verwenden.

Für die Umsetzung der genannten Maßnahmen A 2 ist aus folgender, nicht abgeschlossener Liste auszuwählen:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Eberesche (*Sorbus aucuolaria*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer Campestre*), Mehlbeere (*Sorbus aria*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Speierling (*Sorbus domestica*), Obstbäume in Arten gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer oder Zierlaubebäume; [Hochstamm, 3xv, m.B., 14-16] Obstbäume [Hochstamm, 2xv, o.B., 12-14cm] gem. Anbauempfehlungen der Landwirtschaftskammer. Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Wildrosen (*Rosa spec.*) oder Zierlaubsträucher [3-5 Grundtriebe, 2xv, o.B., 150-200]

**5. Umsetzung und Zuordnung (§§ 1 a, 9 (1) Nr. 20 und 135 BauGB)**

Die festgesetzte Maßnahme A 2 ist in der ersten Pflanzperiode nach Gebrauchsfertigkeit des Gebäudes zu realisieren. Die Ausgleichsmaßnahme ist den Baugrundstücken zu 100% zugeordnet.