

## **Teil B) Textliche Festsetzungen zur Ergänzungssatzung der Ortsgemeinde Niederöfflingen, Teilgebiet „Zur Ziep“**

**I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)**

**A) Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

**1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche**  
(§§ 17, 19 BauNVO)

(Siehe Nutzungsschablone)

**2 Höhe baulicher Anlagen**

(Siehe Nutzungsschablone)

**B) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bauliche Anlagen aller Art sind auf den Grundstücksflächen südwestlich der Perlschnur (Planzeichen für Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen) nicht zulässig. Dies gilt auch für Zäune und bauliche Einfriedungen mit Ausnahme von Wildzäunen.

**C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

**1 Eingrünung von Grundstücken**

Gemäß Kennzeichnung in der Planzeichnung ist die zur freien Landschaft angrenzende nordwestliche Grundstücksseite mit einer Strauchhecke zu bepflanzen. Sie ist als strukturreiche Hecke mit einer Breite von 2,5 m entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück 25 aus mindestens 4 verschiedenen regionaltypischen, standortgerechten Gehölzen der Pflanzliste (siehe Begründung) mit je einem Anteil von mindestens 10 % an der Hecke anzulegen. Innerhalb der Hecke sind zudem 4 heimische, standortgerechte Laubbäume im Abstand von ca. 15 m zu pflanzen (Pflanzqualität: 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm). Bei Abgang von Gehölzen oder Sträuchern sind diese art- und wertgleich oder durch eine gleichwertige, einheimische Baumart, die an die dort vorherrschenden Bedingungen besser angepasst ist, zu ersetzen.

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu einem fachgerechten Zeitpunkt umzusetzen.

**2 Pflanzenerhalt**

Die durch Planzeichen zum Erhalt von Bäumen festgesetzten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei den Baumaßnahmen vor Beschädigung fachgerecht zu schützen und bei Abgang art- und wertgleich oder durch eine gleichwertige, einheimische Baumart, die an die dort

vorherrschenden Bedingungen besser angepasst ist, zu ersetzen. Dies gilt analog für die Sträucher auf der entsprechend festgesetzten Fläche im südwestlichen Grundstücksbereich.

### **3 Regenwasserrückhaltung**

Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist vollständig auf dem Grundstück in Erdmulden zurückzuhalten. Diese sind naturnah mit einer Mindestdiefe von 50 cm und flachen Böschungskanten anzulegen, sodass sich eine Feuchtwiese / Feuchtbiotop darin entwickeln kann. Das darin nachzuweisende Rückhaltevolumen beträgt mindestens 50 l / qm versiegelter Fläche. Je nach Ausführung und Entwicklung der Flächen sind diese extensiv zu pflegen (1 bis 2-schürige Mahd) oder der gelenkten Sukzession zu überlassen. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Mineralische Düngemittel sowie Biozide (Fungizide, Herbizide und Pestizide) sind unzulässig.

### **4 Externe Ausgleichsmaßnahme**

Auf dem gemeindeeigenen Flurstück Gemarkung Niederöfflingen, Flur 6, Flurstück 136/1 sind 4 regionaltypische, standortangepasste Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste (siehe Begründung) mit folgender Pflanzqualität anzupflanzen: 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm. Bei Abgang sind diese art- und wertgleich oder durch eine gleichwertige, einheimische Baumart, die an die dort vorherrschenden Bedingungen besser angepasst ist, zu ersetzen.

Mineralische Düngemittel sowie Biozide (Fungizide, Herbizide und Pestizide) sind unzulässig.