

Bebauungsplan
„Auf der Karsonick“
in der Ortsgemeinde Berglicht

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 (3) 2 - 5 BauNVO sind unzulässig.
2. Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.
3. Bei Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gemäß § 20 (3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
4. Garagen:
Kellergaragen sind zulässig, sofern die Zufahrtsrampen eine Neigung von maximal 12 % nicht übersteigen.
Talseits dürfen Garagen nur 1-geschossig in Erscheinung treten bzw. sind als Bestandteil des Hauptbaukörpers zu integrieren.
Freistehende Garagen sind mit geeignetem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
5. Soweit nicht anders festgesetzt, darf das Erdgeschoss maximal 0,5 m über OK Straße liegen. Messpunkt ist Mitte Gebäude. Im übrigen gelten die eingetragenen Fußbodenhöhen über NN mit einer maximalen Abweichung von $\pm 0,5$ m als Festsetzung. Geringfügige Abweichungen hiervon sind nur nach Vorlage von Gebäudeprofilen und nach Zustimmung der Genehmigungsbehörde möglich.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 86 (6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geeignete Dächer von 30° bis 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischer Erfordernisse zugelassen werden (§ 31 (1) BauGB).
3. Die Firsthöhe über der festgesetzten EG-Höhe (über NN) darf maximal 8,00 m betragen.
4. Die Traufhöhe darf maximal 6,70 m betragen. Sie wird gemessen von OKFF Untergeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Drenpel sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sie werden von OK Decke bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut gemessen.

6. Dachaufbauten (Dachgauben) sind an Gebäudeseiten, bei denen Kellergeschosse mehr als 2,00 m optisch in Erscheinung treten, nur als Einzelgauben bis maximal 3,00 m Einzelbreite zulässig.
Generell darf die Addition der Gauben nicht mehr als 2/3 der Firstlänge betragen. Das Gaubendach muss mindestens 10° geeignet sein.
7. Die Dacheindeckung ist ausschließlich zulässig in den Farbtönen anthrazit (RAL 7010 bis 7020). Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
8. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern nicht als Einfriedung zulässig. Es ist ein Zaun in Holzbauweise bis maximal 1,20 m Höhe zulässig.
9. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
10. Abgrabungen gemäß § 2 (1) 1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
11. Zur Ortslage bzw. zur Ausgleichsfläche gerichtete Fassaden (ausgenommen Giebelflächen) dürfen eine Höhe von 5,50 m nicht überschreiten. Die Höhe wird von OK Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut gemessen.
12. Stützmauern und Böschungen:
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.

C) Pflanzbindungen – Pflanzpflichten gemäß § 9 (1) 25 BauGB

1. Für die dargestellten zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Artenliste „Hecke“

Bäume (mittel- bis großkronig):

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Ebersche (*Sorbus aucuparia*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Hochstämmige Obstbäume

Mindestanforderungen:

Laubbaum, Heister

Obstbaum, Hochstamm

Sträucher

Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Weißdorn (*Crataegus oxyacantha*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

2xv, 200-250 cm Höhe

180 cm Stammhöhe

2xv, 60-100 cm Höhe

2. Pro angefangene 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen.
Pro 150 m² versiegelter Straßenfläche ist mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen, der innerhalb der straßenbegleitenden Grünfläche oder als verkehrsberuhigende Maßnahme anzupflanzen ist.

Als Arten eignen sich:

- Ebersche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
- Hochstämmige Obstbäume

Mindestanforderungen:

Laubbaum, Hochstamm

2xv, 10 – 12 cm Stammumfang

Obstbaum, Hochstamm:

180 cm Stammhöhe

3. Die Pflanzung von Nadelgehölzen auf Privatgrün ist nur als Solitärgehölz zulässig. Hecken und flächige Bepflanzungen aus Nadelgehölzen sind unzulässig.
4. Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsflächen sind mit höheren (0,50 m und mehr) Gehölzen zu überstellen. Neben der Verwendung einheimischer Straucharten (vgl. C 1) sind auch Ziersträucher oder -bäume zulässig.

D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 8a BNatSCHG und § 9 (1) 20 BauGB

1. Parkflächen, Hofflächen, Zufahrten und öffentliche Fußwege sind mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z. B. offenfugiges Pflaster, Schotterterrassen, wassergebundene Decke o. ä.
2. Alle Möglichkeiten zum Rückhalt von Niederschlagswasser sind auszuschöpfen. Die Verwendung von Brauchwasser ist zulässig.
3. Die mit „F1“ gekennzeichneten Flächen sind mit Obstbaum-Hochstämmen im 10 x 10 m-Verband zu überstellen. Auf den betroffenen Teilen der Flurstücke Nr. 130 und 129 sind die Bäume in Zweier-Reihen - versetzt mit einem Abstand von 8 m x 8 m - zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind nachfolgend extensiv zu bewirtschaften (maximal zweimalige Mahd im Jahr, Erstmahd nicht vor dem 15. Juni, Abfuhr des Mähgutes, kein Dünger- oder Pestizideinsatz).
4. Die mit „F2“ gekennzeichneten Flächen sind extensiv als Wiesen zu bewirtschaften (maximal zweimalige Mahd im Jahr, Erstmahd nicht vor dem 15. Juni, Abfuhr des Mähgutes, kein Dünger- oder Pestizideinsatz).

E) Hinweise

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Festsetzungen) sollte vom Bauherrn in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
2. Die Bepflanzung der Grundstücke (Erfüllung der Festsetzungen) sollte spätestens in der 2. Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Baukörpers durchgeführt werden. Die straßenbegleitende Bepflanzung sollte spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Straße durchgeführt werden.
3. Oberboden, der bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten.
4. Die im Plan dargestellten Böschungen stellen teilweise einen vorübergehenden Zustand dar und sind nicht Teil der Erschließungsanlage. Die talseitigen Böschungen entfallen durch Auffüllung der Hausvorflächen, die bergseitigen Böschungen werden in private Auffüllmaßnahmen und Anlagen von Stützmauern integriert. Die vorübergehende Inanspruchnahme der Grundstücke ist zu dulden.
5. Zur Müllentsorgung der am Stichweg (ohne Wendepalte) angeordneten Gebäude sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung an die Projektstraße abzustellen.
6. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind allen Baugrundstücken zugeordnet.