A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGESETZBUCH – BAUGB - UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BAUNVO - i. V. m. § 2 ABS. 5 BAUGB

1.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)
§ 4 BauNVO

a) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3
Nr. 1 BauNVO = Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 2 BauNVO = sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
Nr. 3 BauNVO = Anlagen für Verwaltungen
sind zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

b) Ausnahmen nach § 4 Abs. 3
Nr. 4 BauNVO = Gartenbaubetriebe
Nr. 5 BauNVO = Tankstellen
sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO).

1.1.3 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf I festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

1.2 BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

1.2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden WA-gebietes sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

1.3 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO

1.3.1 Für die ausgewiesenen Flächen des WA-gebietes sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO eingeschossig bis maximal 30 m² Grundfläche zugelassen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO). Die untergeordneten Nebenanlagen dürfen jedoch im gesamten räumlichen Geltungsbereich nicht zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze bzw. Baugrenzenflucht errichtet werden.

1.4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

1.4.1 Stellplätze und Garagen sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zugelassen, wobei einschränkend, die Garagen nicht zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze bzw. Baugrenzenflucht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden dürfen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe nachzuweisen. Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen können hierauf angerechnet werden.

1.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.5.1 Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal 2 festgesetzt.

1.6 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.6.1 Öffentliche Grünflächen – Grünanlage für wasserwirtschaftliche und landespflegerische Zwecke

1.6.2 Private Grünflächen – dauerhafte Gartenflächen für landespflegerische und wasserwirtschaftliche Zwecke

1.7 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB sowie § 1a und § 135 a bis c BauGB i. V. m. § 14 LNatSchG

1.7.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gemäß DIN 18915 separat abzuschieben, zwischenzulagern und soweit wie möglich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wiederzuverwenden.

1.7.2 Bei allen Neuanpflanzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist mindestens ein 75 %-Anteil an standortgerechten, einheimischen Arten zu verwenden (vgl. beigefügte Pflanzliste).

1.7.3 Je Baugrundstück sind mindestens 2 standortgerechte, einheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Arten vgl. beigefügte Pflanzliste).

1.7.4 Zur Auflockerung des Straßenraumes und zur Durchgrünung des Plangebietes sind an ausgewiesenen Stellen standortgerechte, einheimische Laubbaum-Hochstämme anzupflanzen – vgl. Planzuweisung.

1.7.5 Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf der gewählten Ersatzfläche werden gemäß § 9 Abs. 1 a sowie § 135 b Nr. 2 BauGB den Baugrundstücken zu 85 % zugeordnet. 15 % der Ausgleichsmaßnahmen entfallen auf die Erschließungsanlage. Näheres regelt eine - ggf. noch zu erlassende – Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c BauGB.

1.7.6 Die ausgewiesenen ÖG1 und ÖG2 sind u. a. zur Ortsrandeingrünung zu 20 % mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand maximal 1,5 m) zu bepflanzen.
Arten: vgl. Pflanzliste. Die Anordnung der Pflanzung wird an die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen angepasst. Die Restflächen sind durch Sukzession zu (hygrophilen) Hochstauden zu entwickeln. Diese sind zur Vermeidung einer vollständigen Verbuschung alle 3-5 Jahre zu mähen. Alternativ kann statt der Hochstauden extensiv gepflegtes (1-2-malige Mahd/Jahr) Grünland entwickelt werden.

1.7.7 Die ausgewiesenen PG sind zur Ortsrandabschirmung und -eingrünung sowie zur Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung zu 50 % mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzupflanzen. Dazu sind je Grundstück mindestens 2 Gehölzreihen mit einem Pflanzabstand von 1,50 m anzulegen. Arten können der beigefügten Pflanzliste entnommen werden. Die unter 1.8.3 festgesetzte Bepflanzung kann hier integriert werden.

1.7.8 Gemäß dem vom Werksausschuss beschlossenen Entwässerungskonzept sind für die Bewirtschaftung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung entsprechend des Entwässerungskonzeptes auf den privaten Grundtücken durchzuführen. Je Baugrundstück sind 50 l/m² versiegelter Fläche zurückzuhalten.

1.7.9 Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind Flächen und Maßnahmen erforderlich und durchzuführen, die über die dargestellten landespflegerischen Maßnahmen im räumlichen Geltungsbereich des Neubaugebietes hinausgehen. Diese werden auf einer separaten Ersatzfläche dargestellt, näher beschrieben und durchgeführt. Sie sind Bestandteil dieser Festsetzung und werden flächenanteilig dem Bebauungsplan zugeordnet - vgl. Begründung und Fachbeitrag Naturschutz.

1.8. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

1.8.1 Geländebedingt werden bei der Herstellung der anbaubaren, öffentlichen Verkehrsanlagen sowohl Aufschüttungen (Straßendamm) als auch Abgrabungen (Straßeneinschnitt) entstehen. Die senkrechten Höhendifferenzen von der Verkehrsanlage bis zum entstehenden Gelände betragen bis zu maximal 1,0 m, so dass horizontale Böschungsanteile bei einer Neigung von 1 : 1,5 m in einer Breite von bis zu 1,5 m entstehen. Diese erforderlichen Böschungen sind ebenso wie die notwendigen Rückenstützen der Randeinfassung der Straßenrandbefestigung zur Herstellung des Straßenkörpers und eines Banketts von 0,50 m Breite hinter der Randeinfassung auf den Baugrundstücken zu dulden.

1.9 FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG, EINSCHLIESSLICH RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

1.9.1 Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen des räumlichen Geltungsbereiches können für die weitere Rückhaltung, Verdunstung und Ableitung von unverschmutztem Niederschlagswasser herangezogen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20
BauGB).

1.10 FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ORTSGEMEINDE LANGWIEDEN UND DER VERBANDSGEMEINDEWERKE BRUCHMÜHLBACH-MIESAU
§9 Abs. 1Nr. 21 BauGB

1.10.1 Der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesene 3,0 m breite Streifen ist von einer Bebauung und von einer Bepflanzung mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten.

1.11 VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, WIE FUSSGÄNGERBEREICHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

1.11.1 Die Lage und Führung der Verkehrsfläche erfolgt gemäß der Plandarstellung.

1.12 DER BEBAUUNGSPLAN SETZT DIE GRENZE SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FEST
§ 9 Abs. 7 BauGB

1.12.1 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt gemäß der Plandarstellung (§ 9 Abs. 7 BauGB).

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 88 ABS. 1 LANDESBAUORDNUNG - LBAUO - I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 88 ABS. 6 LBAUO

2.1 DACHFORMEN

2.1.1 Im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

2.2 DACHNEIGUNGEN

2.2.1 Im WA-gebiet sind Dachneigungen von 20° - 48° zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

2.3 DACHAUFBAUTEN

2.3.1 Dachaufbauten sind zulässig.

2.4 EINFRIEDUNGEN UND STÜTZMAUERN

2.4.1 Im räumlichen Geltungsbereich dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur Einfriedungen aus Heckenanpflanzungen, Holz- und Metall- sowie Maschendrahtzäunen bis maximal 1,25 m Höhe errichtet werden. Weiterhin sind innerhalb der Gesamthöhe von maximal 1,25 m Sockelmauern oder Stützmauern bis 0,50 m Höhe zulässig.