

## Textliche Festsetzungen

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen ausschließlich das Grundstück Fl.Nr.: 16/2.

Für den restlichen Geltungsbereich gilt ein einfacher Bebauungsplan (§30, Abs.3 BauNVO).

Es wird in diesem Bereich nur die Art der baulichen Nutzung, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bereich beinhaltet die Flurnummern 13/2, 13/3, 13/5, 13/6 und 13/7.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) gelten die, entsprechend der Abgrenzung im Planteil, festgesetzten Werte als Höchstwerte.

### **3. Bauweise / Baugrenzen**

Offene Bauweise => nur Einzelhäuser

Für Haupt- und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Dachneigung von 38° - 48° zulässig.

Innerhalb von Sichtfeldern an Straßen dürfen keine Hochbauten errichtet und keine Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, die eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse verursachen.

### **4. Garagen und Stellplätze**

Garagen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Es ist ein Stauraum von 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.

Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen.

## Grünordnerische Festsetzungen

### **5. Grünflächen**

#### Private Grünflächen:

Begrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzartenliste (siehe Umweltbericht):

#### Grünordnung - Umweltbericht:

**NM 1** - Als Ausgleich für die neue Baufläche wird eine 450m<sup>2</sup> große, extensiv genutzte Streuobstwiese auf der benachbarten Flurnummer 16 angelegt (entweder Mahd ab 15.06. einmal pro Jahr mit Mähgutabfuhr oder extensive Schafbeweidung). Es sind 6 x Bäume aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

**NM 2** - Die natürlich gewachsene Vegetation wird einer Optimierungspflege unterzogen und ist zu erhalten.

Auf dem Grundstück des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Fl.Nr.: 16/2) ist ein Hausbaum (Eiche, Linde, Haselnuss, o.ä.) zu pflanzen.

## **Vermeidungsmaßnahmen zur Verringerung des erforderlichen Kompensationsaufwand**

### Schutzgut Arten & Lebensräume

Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen; Durchlässigkeit des nördlichen und westlichen Siedlungsrandes zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen; Verwendung standortheimischer und autochthoner Gehölze für die als Ausgleich dienenden Gehölzstrukturen.

### Schutzgut Wasser

-großflächige Bodenversiegelungen vermeiden-

### Schutzgut Boden

Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, sowie von Veränderungen der Oberflächenformen; schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens.\*)

### Schutzgut Landschaftsbild

Schaffung eines Naherholungsverbundes am westlichen Rand (Hohlweg) und den Hecken  
Schaffung von abwechslungsreichen Ortsrändern mit Gehölzpflanzungen.\*\*)

### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohngärten: Pflanzbindungen;  
Eingrünung der Wohnstraßen und Wohnwege;  
Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen.

\*) Vermeidungsmaßnahmen, die zu einer Kompensation der bei der Einteilung der Schutzgüter unberücksichtigt gebliebenen höheren Bedeutung des Schutzgutes "Boden" beitragen.

\*\*) Vermeidungsmaßnahmen, die zu einer Kompensation der bei der Einteilung der Schutzgüter unberücksichtigt gebliebenen höheren Bedeutung des Schutzgutes "Orts- und Landschaftsbild"

## **Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. §42 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen (vgl. LBP):

**V1:** Erhalt und Schonung angrenzender Altbaumbestände (insbesondere der Alteichen auf Fl.Nr.20 & Gehölzstruktur Fl.Nr.19) im Rahmen der Bauarbeiten.

**V2:** Verzicht auf Ablagerung von Erdmaterial in der Westhälfte der Fl.Nr.19, zum Erhalt des dortigen Magergrünlandes (Zauneidechsen-Habitat)

**V3:** Vermeidung von Rodungsarbeiten in der Vogelbrutzeit (01.03.-30.08.)

## **6. Hinweise**

Das neu zu errichtende Gebäude muss einen ausreichenden Abstand zum Wald auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Fl.Nr.: 625) aufweisen. Der Mindestabstand bemisst sich von der Endhöhe der Randbäume (ca. 30 m), sodass es zu keiner Gefahr durch umstürzende Bäume auf das Wohnhaus kommen kann.

Für die Abwasserbeseitigung ist eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Reinigungsstufe N bei Einleitung in ein Fließgewässer bzw. u.U. Reinigungsstufe H bei Versickerung erforderlich. Für die Trinkwasserversorgung wird ein Brunnen benötigt.

Falls Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.