

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Für das gesamte B-Plan-Gebiet wird folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

Dorfgebiet nach § 5 BauNVO .

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben, ohne von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsarten auszugehen.

Jedoch ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Innerhalb des Plangebietes werden verschiedene Baufenster festgelegt. Die Baufenster erhalten unterschiedliche, nachfolgend aufgeführte, planungsrechtliche Festsetzungen.

Für alle Baufenster mit bestehender Bebauung gilt, dass die bestehende Bebauung Bestandsschutz hat!

1.1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen MD 1

Baufenster mit bestehender Bebauung.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ mit **0,6** festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt: **2 Vollgeschosse**

TH 8,00 m über OK Gelände = Traufhöhe als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen
(Definition TH : Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut)

Für das Baufenster wird eine **offene Bauweise** festgelegt.

1.1.2. Planungsrechtliche Festsetzungen MD 2

Baufenster für geplante Bebauung.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ mit **0,6** festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt: **2 Vollgeschosse**

TH 8,00 m über OK Gelände = Traufhöhe als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen
(Definition TH : Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut)

Für das Baufenster wird eine **offene Bauweise** festgelegt.

1.1.3. Planungsrechtliche Festsetzungen MD 3

Baufenster mit bestehender Bebauung.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ mit **0,6**

1.1.6. Planungsrechtliche Festsetzungen MD 6

Baufenster mit bestehender Bebauung.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ mit **0,6** festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt: **2 Vollgeschosse**

TH 7,00 m über OK Gelände = Traufhöhe als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen

(Definition TH : Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut)

Für das Baufenster wird eine **offene Bauweise** festgelegt.

1.1.7. Planungsrechtliche Festsetzungen MD 7

Baufenster mit geplanter Bebauung für den Gemeinbedarf.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrgebäudes, einschließlich erforderlicher Nebengebäude.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ mit **0,6** festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt: **1 Vollgeschoss**

TH 5,00 m über OK Gelände = Traufhöhe als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen
(Definition TH : Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut)

Für das Baufenster wird eine **offene Bauweise** festgelegt.

1.1.8. Planungsrechtliche Festsetzungen MD 8

Baufenster für geplante Bebauung.

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ mit **0,6** festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird wie folgt festgesetzt: **1 Vollgeschoss**

TH 5,00 m über OK Gelände = Traufhöhe als Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen
(Definition TH : Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut)

Errichtung der Bebauung auf Bodenplatte: OK Bodenplatte mind. 0,50 m über OK Gelände (gilt im festgelegten Bereich der Gefahrenkarte Hochwasser, Stand Juli 2009)

Errichtung der Bebauung mit Keller: Ausbildung einer wasserundurchlässigen Wanne erforderlich (gilt im festgelegten Bereich der Gefahrenkarte Hochwasser, Stand Juli 2009)

Für die neue Bebauung sind Schallschutzmaßnahmen passiver Art durchzuführen, das heißt, ausreichend schalldichte Außenwandbauteile bei Wohngebäuden, entsprechend DIN 4109, vorsehen. Weitere Maßnahmen sind geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung.

Schlafräume sind auf die dem Lärm abgewandte Seite zu legen oder zumindest auf einer abgewandten Seite belüftet werden. Ist dies nicht möglich, müssen Schlafräume mit Schalldämmlüftern ausgerüstet werden.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO für MD 1 bis

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, als untergeordnete Einrichtungen, welche den Grundstücken des Dorfes und deren Eigenart nicht widersprechen, sind zulässig.

Festsetzungen zur Begrünung für MD 8 (Wohnungs-)

Als Vorgarten gelten grundsätzlich alle Flächen zwischen Begrenzungslinie der Straßenverkehrsflächen. Dies ist eine Ausnahme von genehmigten Zufahrten und PKW-Straßen. Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Damit wird eine Störung des Straßenraums durch die Gestaltung vermieden.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene vierter Grundstücksfläche ein Laubbaum (aus der Artenliste) hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Anpflanzungen sind, im Zusammenhang mit der Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück, vom Bauherrn durchzuführen, spätestens in der darauf folgenden Frist (bis April).

Die Straßenbäume sind als Hochstamm (kleinkronig) mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 10 m² Versiegelung freizuhalten.

Pflanzflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Raseneinsaat oder immergrünen Bodendeckern (keine Rasen) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Artenliste

Auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Vert. Nr. 25a BauGB festgesetzt sind, sind folgende Gehölze

Bäume/Straßenbäume
Feldahorn (Acer campestre)
Bergahorn (Acer planatus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rothorn (Crataegus laevigata)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Esche (Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eisbeere (Sorbus torminalis)
Winterlinde (Tilia cordata)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Rotblühende Kastanie (Aesculus x carnea)
Baumhasel (Corylus colurna)
Apfeldorn (Crataegus x lavalleyi)
Kaiserlinde (Tilia vulgaris „Pallida“)
Holländische Linde (Tilia vulgaris)

Sträucher
Hasel (Corylus avellana)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Wildrosen (Rosa spec)
Holunder (Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)

Pflanzen zur Begrünung von Außenwänden
Selbstklimmer
Efeu