

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 50 „Kuhlheck-Pützfuhr“,

1. Änderung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 „Reines Wohngebiet“ (WR) gemäß § 3 BauNVO
Ausnahmen nach § 3, Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 3 BauNVO
- 1.3 In den besonders gekennzeichneten WR- und WA-Gebieten sind gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 1.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25 bis max. 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4 bis max. 0,6. Die konkreten Festsetzungen sind den Kennziffern der Nutzungsschablonen zu entnehmen.
Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.5 Es sind **für das Haupthaus** nur geneigte Dächer (Walm- bzw. Satteldach) zulässig. Die Dachneigung für das Haupthaus beträgt 25° bis 45°. **Für Garagen und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 45° zulässig. *)**
- 1.6 **Festlegung der Firsthöhe:**
Die Firsthöhe im WR- und WA-Gebiet beträgt max. 8,70 m, (2-geschossig 11,0 m), gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).
- 1.7 **Festlegung der Traufhöhe:**
Die Traufhöhe im WR- und WA-Gebiet beträgt max. 3,70 m (2-geschossig 6,0 m). Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV) bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
- 1.8 Die Festlegung der max. Höhe OKFF des untersten Vollgeschosses ist den jeweiligen Kennziffern für die Nutzungsschablonen zu entnehmen. Bezugspunkte sind jeweils OK der fertigen Straße und die jeweilige Mitte der straßenseitigen Fassade des Wohnhauses. Versetzte Geschosse sind ausdrücklich zugelassen.
- 1.9 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bauwuch zu errichten.
- 1.10 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind:
- Kinderspielanlagen
 - und Müllbehälter, sofern sie so eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies technisch möglich ist.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des gesamten

**)Änderungen bzw. Ergänzungen s. Markierung*

Geltungsbereichs zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, dass sie der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen aus entzogen sind, soweit dies technisch möglich ist.

- 1.11 Im Plangebiet ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ein Vorspringen von Gebäudeteilen über die Baugrenze hinaus bis 1,00 Tiefe in max. 3,50 m Breite je Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.
- 1.12 Geringfügige Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von max. 10% durch Stellplätze und Zufahrten können dann zugelassen werden, wenn die Überschreitungsfläche sowie nochmals eine gleiche Fläche, die auf die zulässige Grundfläche anzurechnen ist, in wasserdurchlässigen Materialien (wie z.B. Pflaster mit 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen oder Rasengittersteinen) gestaltet werden.

2. Immissionsschutzmaßnahmen

~~2.1 An den im zeichnerischen Teil besonders gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (Planstraße B und E) werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:~~

- ~~a) Der Gebäudegrundriss ist so zu gestalten, dass schutzwürdige Räume, wie Wohn- und Schlafräume, an den beiden dem Sägwerk (Kalberbenden) abgewandten Gebäudeseiten angeordnet sind.~~
- ~~b) Sollte eine Grundrissgestaltung gemäß Absatz a) nicht zu verwirklichen sein, ist alternativ ein ausreichender Schallschutz von schutzwürdigen Räumen auf den beiden dem Sägwerk zugewandten Gebäudeseiten durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie Mauerwerk, Schallschutzfenster mit ausreichend dimensionierten, ebenfalls schalldämmten, Lüftungselementen etc.) zu gewährleisten. *)~~

3. Vermeidungsmaßnahmen

- 3.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze, die Bäume und Sträucher entlang der Wirtschaftswege, die Gebüsche, Baumreihen und Hecken entlang der Böschungen und der nicht betroffene Waldbereich gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.
- 3.2 Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.

4. Ausgleichsmaßnahmen/Grünordnung

4.1 Grünflächen der Spielplätze

Die Spielplatzflächen sind mit standortgerechten-heimischen Gehölzen gem. der Gehölzliste einzugrünen.

4.2 Grün- und Pflanzflächen im Übergang zu vorhandenen Gehölzreihen oder-

**) Änderungen bzw. Ergänzungen s. Markierung*

gruppen.

Pflanzflächen, die in direkter Verbindung mit vorhandenen Gehölzstrukturen stehen, sind als gestufter Rand (analog Waldrand) herzustellen, die Innenbereiche sind ggf. mit geeigneten Arten der Gehölzliste zu ergänzen.

4.3 Öffentliche Grünflächen im Übergang zur freien Landschaft

Die randlich gelegenen, öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit standortgerechten-heimischen Gehölzen gem. der Gehölzliste unter besonderer Berücksichtigung der Wildkirsche (*Prunus avium*), der Hainbuche (*Carpinus betulus*) und der Hasel (*Corylus avellana*) zu bepflanzen. Die Gehölzbestände sind stufig aufzubauen, ein 2-3 m breiter, extensiv genutzter Krautsaum (1x Mahd ab Mitte Juli) ist den Gehölzflächen vorzulagern.

4.4 Anpflanzung von Hecken

Auf den eingetragenen Pflanzflächen des Bebauungsplan-Gebietes sind 2-reihige Hecken entlang der Grundstücksgrenzen zu pflanzen bzw. ggf. vorhandene Hecken dauerhaft zu erhalten. Als Heckenpflanzen sind ausschließlich standortgerecht-heimische Sträucher zu verwenden.

4.5 „Anpflanzung von „Straßenbäumen“

Die entlang der Planstraßen gelegenen Baumstandorte sind mit standortgerecht-heimischen Bäumen zu bepflanzen. Eine Verschiebung der im Plan dargestellten Baumstandorte bis zu 4,00 m ist zulässig, wenn dies durch die Lage von Hauszugängen, Garageneinfahrten, Stellplätzen oder Ver- und Entsorgungsleitungen begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig.

4.6 Anpflanzung von Laubbäumen

Auf jedem Baugrundstück ist je 200 m² Fläche die Anpflanzung eines Laubbaumes 1. oder 2. Ordnung oder von 3 Sträuchern, gem. Artenliste vorzunehmen. Alternativ kann die unter 4.4 vorgesehene Hecke verbreitert werden (> 60 m²), ein naturnah gestalteter Gartenteich (Gesamtfläche Wasser und Bepflanzung > 50 m²) oder eine Trockensteinmauer (Oberfläche > 40 m²) angelegt werden.

4.7 Erhalt von Gehölzbeständen der öffentlichen Grünflächen

Die im Plangebiet innerhalb der Grünflächen vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind zu erhalten und durch forstliche Maßnahmen - Einzelstammentnahme - in ihrem Unterwuchs zu fördern.

4.8 Gehölzlisten

Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerecht-heimische Laubgehölze zu verwenden, z.B.:

Waldrand/Gehölzergänzungs- und Randpflanzungen

Bäume. Hst 2xv m.B. StU 10-12 cm

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Buche (Fagus sylvatica)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Espe (Populus tremula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Stieleiche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Sträucher, Heister 2xv o.B. 125-150 cm

Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Feldrose (Rosa arvensis)
Haselnuss (Corylus avellana)
Hundsrose (Rosa canina)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigata)

Obstbäume (Hoch- oder Halbstämme)

Apfel, 2xv o.B. StU 7-9 cm

Bohnapfel
Französische Renette
Gelber Edelapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Ontario
Roter Eiserapfel
Schöner aus Boskoop
Weißer Klarapfel

Birnen, 2xv o.B. StU 7-9 cm

Clappslieblich
Esperens Herrenbirne
Frühe aus Trevoux
Gute Graue
Gute Luise

Steinobst, 2xv o.B. StU 7-9 cm

Hauszwetschge
Hedelfinger Riesen
Schwarze Knorpelkirsche

Heckenpflanzen

Sträucher, Heister 2xv o.B. 125-150 cm

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Feldrose (*Rosa arvensis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Haselnuss (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Schlehe (*Prunus s pinosa*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Bäume, Heister 2x o.B. 125-150 cm

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Holzapfel (*Malus sylvestris*)
Mehlbeere (*Sorbus a ria*)
Nordische Eberesche (*Sorbus intermedla*)

- 4.9 Die Anlage der ausgewiesenen Grünzonen und der Hausgärten hat innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahmen zu erfolgen. Die Grünanlagen und Gärten sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

5. Ersatzmaßnahmen

- 5.1 Als Kompensation für die im Gebiet verloren gegangenen ökologischen Funktionen werden auf den östlich angrenzenden Fichtenparzellen im „Hinterseiffen“ (Gemarkung Hellenthal, Flur 22, Nr. 136, 137, und 138) 0,8 ha Fichtenforst in Laubwald (Waldmantel) umgewandelt. Der Waldrand wird mit standortgerechten heimischen Gehölzen artenreich gestaltet. Die Arten sind der oben angeführten Gehölzliste zu entnehmen. Die Ausgleichsmaßnahme ist nach § 9, Abs. 1 a BauGB den privaten Eingriffsgrundstücken anteilig zugeordnet. Die Entfichtung der Flächen ist im Vorgriff auf den zu erwartenden Eingriff für die privaten Wohnbauflächen bereits durchgeführt worden.

- 5.2 Die Abwicklung der Kompensation für das restliche ökologische Defizit aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan in Höhe von 96.000 Punkten, berechnet nach der LKT (Landkreistag) Methode, erfolgt über das Ersatzflächenkonzept (Öko-Konto) der Gemeinde Hellenthal. Davon entfallen 40.300 Punkte auf den Restausgleich für die privaten Wohnbauflächen und 55.700 Punkte für die Kompensation der öffentlichen Flächen (Erschließungsmaßnahmen). Die finanzielle Begleichung hat nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen (private bzw. öffentliche) zu erfolgen. Pro qm Fläche aus dem Ersatzflächenkonzept werden dabei ~~DM 5,-~~ 2,56 € berechnet. *) Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen (private bzw. öffentliche) zu erfolgen.

- 5.3 Für die im Plangebiet in Grünfläche umgewidmeten Waldflächen werden Erstaufforstungen in Höhe von 1,245 ha vorgenommen. Die Abwicklung erfolgt über das Ersatzflächenkonzept (Öko-Konto) der Gemeinde Hellenthal. Die finanzielle Begleichung hat nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen

**)Änderungen bzw. Ergänzungen s. Markierung*

(private bzw. öffentliche) zu erfolgen.

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahmen (private bzw. öffentliche) zu erfolgen.

Die Maßnahmen der Erstaufforstung können - im Falle einer zusätzlichen ökologischen Aufwertung - auch auf die außerhalb des Plangebietes erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen (= unter Ziffer 5.2) angerechnet werden.

