

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 52 Wolfert „Im Äuelchen“

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 BauNVO.
Betriebe nach § 5, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

1.3 In Anwendung von § 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. Dies gilt nicht für bereits vorhandene Gebäude.

1.4 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt je nach Gebietsteil 0,2, 0,3 bzw. 0,4, die Geschosßflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4, 0,5 bzw. 0,6 (Ausnahme: MD-Gebiet am Eschenweg). Die konkreten Festsetzungen sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

1.5 Es sind nur geneigte Dächer (Walm- bzw. Satteldach) zulässig. Die Dachneigung für das Hauptgebäude beträgt 25° bis 45°.

1.6 Festlegung der Firsthöhe:
Die Firsthöhe beträgt max. 8,70 m (Ausnahme: MD-Gebiet am Eschenweg), gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses (OKFFuV).

1.7 Festlegung der Traufhöhe:
Die Traufhöhe beträgt max. 3,70 m (Ausnahme: MD-Gebiet am Eschenweg). 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 der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. (Ausnahme: MD-Gebiet am Eschenweg). Bezugsniveau ist die Oberkante des Urgeländes. Bezugspunkt für die jeweilige grundstücksspezifische Höhenbestimmung ist der höchste innerhalb des Baugrundstücks auftretende Punkt auf den dortigen Baugrenzen. Versetzte Geschosse sind ausdrücklich zugelassen.

1.9 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Bauwich zu errichten.

1.10 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für das vorhandene landwirtschaftliche Gehöft im MD-Gebiet am Eschenweg.
Von Satz 1 ausgenommen sind ferner:

- 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 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 m 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 mindestens 2 cm breiten, grasdurchwachsenen Fugen oder Rasengittersteinen) gestaltet werden.
- 1.13 Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
- 1.14 Die zur Herstellung des Straßenkörpers, seiner Nebenanlagen und der Fußwege erforderlich werdenden Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

2. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

2.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 2.1.1 Die gekennzeichneten Bereiche sind als geschnittene Hecken zu erhalten und zu pflegen. Die im Plan nicht gekennzeichneten, wegfallenden Heckenbereiche für die Zufahrten können bei Bedarf verschoben werden, die Länge der zu erhaltenden Heckenbereiche muss jedoch eingehalten werden (Maßnahmenbereich A).
- 2.1.2 Die Vegetationsbestände sind zu erhalten. Die Strauchgehölze sind in Zeitabständen von 15- 20 Jahren auf den Stock zu setzen. Einzelne Bäume sind als Überhälter zu belassen (Maßnahmenbereich B).
- 2.1.3 Die Vegetationsbestände im gekennzeichneten Bereich sind zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind in den Zeitabständen von 15- 20 Jahren auf den Stock zu setzen. Die Gras- und Krautvegetation ist einmal pro Jahr mit Abräumen des Mähguts zu pflegen (Maßnahmenbereich C).
- 2.1.4 In dem gekennzeichneten Bereich ist die feldgehölzartige Struktur zu erhalten. Die Fläche ist niederwaldartig zu pflegen. Je die Hälfte der Fläche ist alle 20 Jahre „auf den Stock zu setzen“ (Maßnahmenbereich D).
- 2.1.5 Die vorhandenen Obstbäume sind zu erhalten und zu pflegen bzw. bei Abgängigkeit zu ersetzen (Maßnahmenbereich E).
- 2.1.6 Die gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten (Maßnahme J).
- 2.1.7 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wieder aufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut einzusäen. Die Bodenarbeiten sind grundsätzlich gemäß DIN 18915 durchzuführen.

2.1.8 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Vegetationsbestände gemäß der DIN 18920 bzw. RAS-LG 4 zu schützen. Eine Inanspruchnahme der Flächen ist durch einen Bauschutzzaun o.ä. grundsätzlich zu unterbinden.

2.1.9 Stellplätze sind in einem wassergebundenen Belag oder teilversiegelten Belägen (Rasenpflaster o.ä.) auszuführen.

2.2 Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, eine 3-jährige Anwachspflege ist abzusichern (DIN 18919).

2.2.2 Die Rasen/Wiesensaat ist grundsätzlich nach der DIN 18917 durchzuführen.

2.2.3 In den gekennzeichneten Bereichen sind einreihige frei wachsende Hecken mit Gehölzen der Artenliste zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze sollte 1,0 bis 1,2 m betragen. Sollte die Pflanzqualität gemäß der Artenliste überschritten werden, kann der Pflanzabstand entsprechend vergrößert werden. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen (Maßnahmenbereich F).

2.2.4 In den gekennzeichneten Bereichen sind mehrreihige, frei wachsende Hecken aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu pflanzen, der Abstand der Gehölze sollte 1,0 bis 1,2 m betragen. Sollte die Pflanzqualität gemäß der Artenliste überschritten werden, kann der Pflanzabstand entsprechend vergrößert werden. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen (Maßnahmenbereich G).

2.2.5 An den entlang der Planstraßen eingezeichneten Standorten (Pflanzgebote für Bäume) sind standortgerechte, heimische Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) zu pflanzen. Eine Verschiebung der im Plan dargestellten Baumstandorte bis zu 4,00 m ist zulässig, wenn dies durch die Lage von Hauszugängen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen o.ä. begründet ist. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig (Maßnahme K).

2.2.6 Zusätzlich sind auf jedem Baugrundstück je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 3 x v., StU 12-14 cm) oder 1 Obsthochstamm oder 3 Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen. Alternativ können vorhandene Hecken oder gekennzeichnete Pflanzgebote für Hecken verbreitert werden (Fläche > 50 m²), ein naturnah gestalteter Gartenteich (Gesamtfläche Wasser und Bepflanzung > 50 m²) oder eine Trockensteinmauer (Oberfläche > 40 m²) angelegt werden. Diese Maßnahmen sind im Bebauungsplan nicht gesondert gekennzeichnet.

2.2.7 Südlich des Feldweges (Flur 39, Flurstück Nr. 70), am oberen Rand des Siefenbereichs, ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen. Es sind robuste, pflegeextensive, ortstypische Arten (Apfel, Birne, Zwetschge und Walnuss) und Sorten als Hochstämme (Abstand 10 m) zu pflanzen (Maßnahmenbereich H).

2.2.8 Der Fichtenforst innerhalb der Ausgleichsfläche in dem südlich gelegenen Siefenbereich ist zu entfernen. Der forstliche Ausgleich/Ersatz hierfür ist im Rahmen des Ersatzflächenkonzeptes (Öko-Konto) der Hellenthal zu erbringen.

Beidseitig des vorhandenen Grabens sind 3 m breite Streifen aus der Nutzung zu nehmen und mit einem Zaun gegen Viehtritt zu schützen. An dem Graben sind vereinzelt *Alnus glutinosa* – Schwarzerle, *Salix aurita* – Ohrchenweide, *Cornus sanguinea*, Roter Hartriegel und *Viburnum opulus* – Gewöhnlicher Schneeball zu pflanzen (max. 10% der Fläche). Das turnusmäßige „auf-den-Stock-setzen“ des grabenbegleitenden Gehölzaufwuchses hat je nach Wüchsigkeit alle 10-15 Jahre zu erfolgen. Die Gras- und Krautvegetation ist jeweils einseitig alle 2 Jahre mit Abräumen des Mähguts zu pflegen. Vereinzelt können schmale Übergänge (< 2 m Länge, insgesamt max. 4 Stück) für den Viehwechsel von der Auszäunung ausgenommen werden.

Auf der Restfläche sind an dem südlich verlaufenden Weg kleinere Heckenabschnitte, ansonsten kleinere Gehölzgruppen von max. 50 m² Fläche mit Arten der Artenliste zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze sollte 1,0 bis 1,2 m betragen. Die Gehölzgruppen sind alle 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Die Restfläche ist als extensives Grünland zu nutzen. Bei einer Beweidung: Jungvieh vom 1. März bis 1. Juli mit max. 2 GV/ha; ab 1. Juli mit max. 3 GV/ha oder Schafbeweidung; bei einer extensiven Wiesennutzung: zweimalige Mahd mit Abräumen des Mähguts, die erste Mahd ab 1. Juli, die zweite Mahd ab 1. September.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 9, Abs. 1a BauGB den Eingriffsgrundstücken anteilig zugeordnet.

2.2.9 Entlang der Umgrenzung der Friedhofserweiterung sind einreihige frei wachsende Hecken mit Gehölzen der Artenliste zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze sollte 1,0 bis 1,2 m betragen. Sollte die Pflanzqualität gemäß der Artenliste überschritten werden, kann der Pflanzabstand entsprechend vergrößert werden. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Alternativ kann eine geschnittene Hecke geschaffen werden (Arten: Buche – *Fagus sylvatica* oder Hainbuche – *Carpinus betulus*) (Maßnahmenbereich M). Eine Verschiebung der in der Planzeichnung offen gehaltenen Lücke für den südlichen Friedhofszugang ist zulässig.

2.2.10 Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat anteilig innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

2.2.11 Für Gehölzpflanzungen mit der Angabe „gemäß der Artenliste“ sind folgende in der Liste Aufgeführte Arten zu verwenden:

Bäume

Mindestqualität bei den Bäumen innerhalb der Hecken:

Heister 2xv., o.B., 125-150 cm); bei Hochstämmen sofern nichts erwähnt: Hochstamm 2 x v., m.B., StU 10-12 cm *Acer campestre* (Feldahorn), *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Fagus silvatica* (Rotbuche), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus domestica* (Pflaume), *Pyrus* Sorten (Birne), *Malus* Sorten (Apfel), *Quercus petraea* (Traubeneiche), *Quercus robur* (Stieleiche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher

Mindestqualität: verpflanzte Sträucher bzw. 2 x v., 60-100 cm hoch

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus laevigata* (Zweigrieffliger Weißdorn), *Crataegus monogyna* (Eingrieffliger Weißdorn), *Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen), *Lonicera xylosteum* (Gemeine Heckenkirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rhamnus frangula* (Faulbaum), *Rosa canina* (Hundsrose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Sambucus racemosa* (Traubenholunder)

Bei Bereichen, die nicht an die freie Landschaft grenzen, können zusätzlich folgende Arten verwendet werden:
Ligustrum vulgare (Liguster), Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)