

# TEIL B TEXT

## 1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 84 LBO)

### 1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen der baulichen Anlagen in der ersten Baureihe zur Dorfstraße (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der durchschnittlichen Höhe der angrenzenden Dorfstraße liegen.

### 1.20 Trauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen im eingeschossig ausgewiesenen Bereich darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht überschreiten.

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen mit zweigeschossiger Ausweisung darf die Traufhöhe eine Höhe von 6,00 m, die Firsthöhe eine Höhe von 10,00 m über der durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

### 1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten, Friesengiebel und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carporten, Garagen und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

### 1.40 Dachformen

Es sind nur Sattel-, Kuppelwalm- und Walmdächer zulässig. Pultdächer, versetzte Pultdächer sowie unsymmetrische Dächer sind unzulässig, außer bei Nebenanlagen, Carporten und Garagen.

### 1.50 Fassaden

Im zweigeschossig ausgewiesenen Bereich (Sichtbereich von der Dorfstraße) sind nur Mauerwerksfassaden in den Farben rot, rotbraun, rotbunt zulässig. Teilflächen, Verkleidungen mit anderen Materialien, insbesondere Holz, sind zulässig.

### 1.60 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind nur in Form von Pfannen in den Farben rot und anthrazit bis schwarz zulässig.

## 2.00 Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

### 2.10 Baugrundstücke

Die zulässige Grundfläche darf durch die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um 100 % überschritten werden.

## 3.00 Überschreitung der Gebäudelänge in der offenen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise dürfen die Gebäudelängen eine Gebäudelänge von 50 m um max. 10 % überschreiten.

## 4.00 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrängitter, Vordächer und Balkone ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 5.00 Private Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Die Flächen für Garagen, Carporte und Stellplätze, auf den allgemeinen Wohnbauflächen dürfen in der Lage verändert werden. Eine Verringerung der vorgegebenen Anzahl ist jedoch unzulässig. Zusätzliche Stellplätze können eingerichtet werden.

## **6.00 Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

### **6.10 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.11 Öffentliche und private Verkehrsflächen, einschließlich Stellplätze und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sind nur in wasserdurchlässigem Pflaster zulässig. Asphaltieren, Betonunterverbau und Fugenverguss sind unzulässig. Der Wanderweg Richtung Norden, Richtung Schmiedestraße, ist nur in wassergebundener Decke zulässig.
- 6.12 Die vorhandene Natursteinmauer, entlang der Dorfstraße, ist zu erhalten.
- 6.13 Die private Grünfläche ist für die Versickerung von Oberflächenwasser sowie als Grünland extensiv zu nutzen.

### **6.20 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

- 6.21 Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes und beidseitig des Wanderweges sind auf der privaten Grünfläche hochstämmige Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16 bis 18 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind mit einem Pflanzabstand von 10 m durchzuführen. Es ist ein Schutz gegen Wildverbiss vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

#### **Artenschutzrechtliche Hinweise:**

1. Vermeidung der Tötung von Vögeln während der Baufeldräumung  
Die Fällung und Beseitigung von Gehölzen sind zum allgemeinen Schutz von Brutvögeln ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. durchzuführen. Dieser Zeitraum ist auch für die Baufeldräumung vorzusehen.
2. Vermeidung der Tötung von Vögeln beim Abriss von Gebäuden  
Beim Abriss von Gebäuden sind diese vor dem Abbruch auf einen aktuellen Besatz mit Gebäudebrütern zu kontrollieren.
3. Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Vögel  
Beim Abriss von Gebäuden ist der Verlust von Fortpflanzungsstätten der Haussperlinge, Rauchschwalben und Hausrotschwänze durch die orts- und zeitnahe Anbringung von künstlichen Nisthilfen auszugleichen.
4. Vermeidung der Tötung von Fledermäusen beim Abriss von Gebäuden  
Die potenziellen Quartiergebäude der Fledermäuse sind nur in der Zeit des Hochwinters (Dezember bis Januar) abzureißen. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
5. Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse  
Bei Abbruch von Gebäuden sind künstliche Quartiere für Fledermäuse in benachbarten Bäumen oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden bereitzustellen. Die Maßnahmen müssen vorgezogen, das heißt vor dem Verlust der potenziellen Quartiere, bereitgestellt werden

#### **Hinweise zum Gehölz- und Bodenschutz:**

1. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.
2. Der Schutz von Mutterboden (geordnete Lagerung abseits vom Baubetrieb, Ansaat nach DIN 18917 bei längerer Lagerung als 3 Monate, kein Verdichten oder Verschmieren des Bodens, gegebenenfalls lockern, Mutterboden erhalten und weiterverwenden) ist zu beachten.