

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Erschließung des Baugebietes „Ochsenweiderweg“
in der Gemeinde Schallodenbach
hier: 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ochsenweiderweg“**

aufgestellt: 21.07.99 (Ke/Kh) Arcadis Asal
ergänzt: 17.07.2000 (Gs/Kh) Arcadis Asal
ergänzt: 05.04.2001 (Jo/Wi) igr AG
geändert: 12.03.2002 (Abwägungsbeschluss Gemeinderat)

geändert: 20.02.2000 (Ke/Kh) Arcadis Asal

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 01.01.1998 (BGBl. I S. 2141) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER FASSUNG VOM 24.11.1998 UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.1990 (BGBl. I S. 132)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sind zulässige Höchstwerte. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschossig bis max. 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

1.2.2 Geschossflächenzahl

(§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände einzurechnen.

1.2.3 Höhe der baulichen Anlage

(§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß der Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

Gebäude

talseitig der Erschließungsstraße	max T _H = 5,50 m
bergseitig der Erschließungsstraße	max T _H = 8,50 m

Bezugspunkte der Traufhöhe sind der Schnittpunkt der Außenwand mit der OK Dachhaut und die OK Straßenachse. Als Bezugspunkt ist von der das Grundstück erschließenden Straße in der jeweiligen Grundstücksmittle auszugehen.

1.2.4 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück und Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch vordere, rückwärtige und teilweise auch seitliche Baugrenzen bestimmt.
Untergeordnete Bauteile gemäß § 8 Abs. 5 LBauO dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um ein Maß von max. 1,50 m überschreiten, jedoch nicht im Bereich der notwendigen Abstandsflächen.

2.3 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung ist freigestellt.

3. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

3.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze sind in den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist. Der Stauraum vor den Garagen hat mindestens 5 m zu betragen.
Es sind so viele Stellplätze herzustellen, wie auf Grund der Landesbauordnung (LBauO) und anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind oder wie dort Kraftfahrzeuge gehalten werden, mindestens jedoch zwei Stellplätze pro Wohneinheit (einschl. Besucherparkplatz). Statt der Stellplätze können Garagen hergestellt und dann auf die Anzahl der Stellplätze angerechnet werden, wenn ein Stauraum von mindestens 5 m hergestellt wird.
Stellplätze oder Garagen sind nur in dem zuvor festgesetzten Umfang zulässig.

3.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den vorderen (straßenzugewandten) Grundstücksbereichen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden und Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 LBauO).

4. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auftrags- und Einschnittsböschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und nicht steiler als 1 : 1,5 anzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen an den natürlichen Geländeflächen sind zum Zwecke der Gebäudeerrichtung bis max. 1 m gestattet.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischflächen ohne Trennung der Verkehrsarten bzw. Fußwege festgesetzt

Hinweis:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung sowie von jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung usw.) über 0,80 m gemessen über der jeweiligen Fahrbahn-oberdecke freizuhalten (§ 26 LStrG).

5.1 Bauverbotszone zur K31 (§ 9 I 10 i.V.m § 22 LStrG)

Im Bebauungsplan ist eine Bauverbotszone gemäß § 22 LStrG von 15 m ab befestigtem Straßenrand festgesetzt. In dieser Zone ist jegliche Bebauung untersagt, Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. sonstige Leitungen sowie eine Bepflanzung in diesem Bereich sind vorher mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen.

5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zur K31 festgesetzt. Außer der Zufahrt zum Baugebiet und dem Wirtschaftsweg ist eine Zufahrt zur K31 untersagt.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a) und b) BauGB)

- 6.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. während der Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück. Die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sowie RAS LG 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - sind zu beachten.
- 6.2 Die in der Planbeilage gekennzeichneten Straßenbäume sind nicht lagetreu dargestellt und stellen ein Optimum für die Strassenraumgestaltung dar. Abweichungen bei der Pflanzung sind möglich, jedoch sind mindestens 15 Bäume aus der Pflanzliste „geeignete Strassenbäume“ zu pflanzen.
- 6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen, ein Teil davon ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. auf Grundstücksgrenze zur Einfriedung; Beispiele siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung pro Grundstück vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
- 6.4 Die öffentliche Grünflächen entlang der K 31 wird als Lärmschutzwall ausgebildet und sind wie folgt zu gestalten: Mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und 20 m von Baum zu Baum sind großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, wobei nur eine Sorte zu verwenden ist (z. B. Winterlinde – *Tilia cordata* oder Spitzahorn – *Acer platanoides*). Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und mit Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern (siehe Pflanzliste) so zu bepflanzen, dass aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen bedeckt ist. Hierbei sind die Sichtbeziehungen im Bereich der Anbindung von Planstraße „A“ an die K 31 zu beachten.
Die Pflanzung von Straßenbäumen sollte im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes durch die Gemeinde vorgenommen werden.
- 6.5 Die Grünflächen im Westen, Süden und Südosten des Plangebietes dienen sowohl wasserwirtschaftlichen als auch landespflegerischen Zwecken, so dass sich die Bepflanzung an der Versickerungsfunktion orientiert. Hierbei sind die Mulden so anzulegen, dass zu den Außenseiten des Plangebietes hin eine mindestens einreihige (im Westen des Plangebietes), günstigstenfalls jedoch zwei- und mehrreihige Strauchpflanzung möglich ist. Die zur Versickerung erforderlichen Muldenbereiche sollen mit einer Landschaftsrasenmischung für feuchte Standorte eingesät werden (z. B. RSM 7.1.2 oder für die Tiefpunkte der Mulden RSM 7.3). Die Strauchpflanzungen sind im Abstand von 1 x 1 m auszuführen, um auf dem geringen, zur Verfügung stehenden Raum eine möglichst dichte Begrünung zu erzielen.
- 6.6 Der Kinderspielplatz innerhalb des Plangebietes ist mit Landschaftsrasen einzusäen und durch die Pflanzung einzelner Laubbäume und Strauchgruppen an den Rändern zu strukturieren. Geeignete Baumarten: Feldahorn, Birke und Rosskastanie (letztere im Randbereich des Spielgeländes zur Bereicherung des Spielangebotes).

6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a) und b) BauGB)

- 6.1 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und ggf. während der Baumaßnahme gegen Beschädigungen und Beeinträchtigungen zu schützen. Für ggf. entfallende Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzusehen, unter Umständen auch an anderer Stelle im Grundstück. Die DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen sowie RAS LG 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4, Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - sind zu beachten.
- 6.2 Die in der Planbeilage gekennzeichneten Straßenbäume sind nicht lagetreu dargestellt und stellen ein Optimum für die Strassenraumgestaltung dar. Abweichungen bei der Pflanzung sind möglich, jedoch sind mindestens 15 Bäume aus der Pflanzliste „geeignete Strassenbäume“ zu pflanzen.
- 6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Hausgarten max. 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o. ä.). Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen, ein Teil davon ist mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (z. B. auf Grundstücksgrenze zur Einfriedung; Beispiele siehe Pflanzliste). Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung pro Grundstück vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
- 6.4 Die öffentliche Grünflächen entlang der K 31 wird als Lärmschutzwall ausgebildet und sind wie folgt zu gestalten: Mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und 20 m von Baum zu Baum sind großkronige, einheimische Laubbäume zu pflanzen, wobei nur eine Sorte zu verwenden ist (z. B. Winterlinde – *Tilia cordata* oder Spitzahorn – *Acer platanoides*). Die übrige Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen und mit Gehölzgruppen aus Sträuchern und Heistern (siehe Pflanzliste) so zu bepflanzen, dass aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen mindestens 30 % der Fläche mit Gehölzen bedeckt ist. Hierbei sind die Sichtbeziehungen im Bereich der Anbindung von Planstraße „A“ an die K 31 zu beachten.
Die Pflanzung von Straßenbäumen sollte im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes durch die Gemeinde vorgenommen werden.
- 6.5 Die Grünflächen im Westen, Süden und Südosten des Plangebietes dienen sowohl wasserwirtschaftlichen als auch landespflegerischen Zwecken, so dass sich die Bepflanzung an der Versickerungsfunktion orientiert. Hierbei sind die Mulden so anzulegen, dass zu den Außenseiten des Plangebietes hin eine mindestens einreihige (im Westen des Plangebietes), günstigstenfalls jedoch zwei- und mehrreihige Strauchpflanzung möglich ist. Die zur Versickerung erforderlichen Muldenbereiche sollen mit einer Landschaftsrasenmischung für feuchte Standorte eingesät werden (z. B. RSM 7.1.2 oder für die Tiefpunkte der Mulden RSM 7.3). Die Strauchpflanzungen sind im Abstand von 1 x 1 m auszuführen, um auf dem geringen, zur Verfügung stehenden Raum eine möglichst dichte Begrünung zu erzielen.
- 6.6 Der Kinderspielplatz innerhalb des Plangebietes ist mit Landschaftsrasen einzusäen und durch die Pflanzung einzelner Laubbäume und Strauchgruppen an den Rändern zu strukturieren. Geeignete Baumarten: Feldahorn, Birke und Rosskastanie (letztere im Randbereich des Spielgeländes zur Bereicherung des Spielangebotes).

6.7 Ersatzmaßnahme:

Die Flächen mit der Flurstücksnummer 312/2,245,246 und 248 dienen zur Regenwasserbewirtschaftung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet und sind naturnah mit flachen Mulden auszugestalten. Die Flächen sind zu einer blütenreichen Extensivwiese umzugestalten. Es sind feuchte Hochstauden im Pioniergerinne anzulegen. Pro 50 m² ist ein Erlen-, Weiden- oder Eschenheister zu pflanzen.

Externer Ausgleich:

Südlich der L388 ist die Fläche mit der Flurstücksnummer 1658/2 auf eine Fläche von ca. 4500 m² in Extensivgrün umzuwandeln. Entlang des westlich angrenzenden Weges ist eine Strauchhecke zu pflanzen, die südlich anschließende Fichtenkultur ist durch ein parallel gepflanzetes Gehölz aus Sträuchern und Heistern optisch zu kaschieren.

Hinweise:

- Der Fußweg ist in wassergebundener Wegedecke oder mit in Sand verlegtem, möglichst breitfüßigem Pflaster oder Plattenbelag oder anderen wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Betonunterbauten sind nur zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.
- Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwertung zu lagern.
- Der anfallende Erdaushub ist aus ökologischen Gesichtspunkten (Minimierung von Abfällen und deren Transport) nach Möglichkeit in die Gestaltung der privaten Grünfläche zu integrieren und einer unmittelbaren Verwendung zuzuführen.
- Die Begrünung von Dächern und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht.
- Den Straßengrundstücken der K31, sowie den straßeneigenen Entwässerungsanlagen, darf kein zusätzliches Wasser aus dem Baugebiet zugeführt werden.

Pflanzliste

Geeignete Straßenbäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Spitzahorn und Sorten	Acer platanoides
Winterlinde und Sorten	Tilia cordata
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Mehlbeere	Sorbus aria

Obstbäume:

Äpfel, z. B.:
Kaiser Wilhelm, Gravensteiner, Onario, Jakob Lebel
Birnen, z. B.:
Gellerts Butterbirne, Pastorenbirne, Österreichische Weinbirne
Kirschen, z. B.:
Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaumen:
Hauszwetschge, Nancymirabelle
Walnuß
Wildobstarten, z. B.:
Speierling (geschützte Lagen), Vogelkirsche, Holzapfel

Sträucher

Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Salweide	Salix caprea

Kletterpflanzen

(* = brauchen Kletter-Rankhilfe)

Anemonen-Waldrebe *	Clematis montana
Gemeine Waldrebe *	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Selbstklimmender Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"
Blauregen, Glyzinie *	Wisteria sinensis
Geißschlinge *	Lonicera caprifolium
Kletterrosen *, z. B. "New Dawn", "Dortmund"	

7. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Pflanzgeboten nachrichtlich Flächen für die Wasserwirtschaft dargestellt.

Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung (SGD Süd) vorbehalten und wird nach anderen gesetzlichen Verfahren geregelt.

8. Flächen für die Energieversorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bebauungsplan sind Flächen für Anlagen für die Gas- und Stromversorgung festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 88 Abs. 6 LBauO)

1. Gestalterische Anforderungen an bauliche Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- **Dachformen**

Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen.

Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen, wenn die Dachneigung der den Straßen zugewandten Dachflächen den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

- **Dachneigungen**

Die Dachneigungen sind als Mindest- bzw. Maximalwert entsprechend dem Eintrag in der Planurkunde festgesetzt.

Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen. Die Dachneigung der Garagen ist dem Hauptgebäude anzupassen, kann jedoch das Mindestmaß um 12° unterschreiten.

- **Dachaufbauten**

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschossen (z. B. Dachgauben) sind bei einer Dachneigung ab 30° zugelassen. Die Gaubenzlänge (als Summenmaß der Länge der Einzelgauben) darf höchstens 2/3 der Trauflänge betragen und diese nicht unterbrechen.

- **Fassadengestaltung**

Die Außenflächen der Bauwerke sind in hellem Putz oder leicht getönt auszuführen. (Bei Verputz, Verblendung, Verkleidung oder Anstrich der Außenwände sind grelle oder leuchtende Farben sowie glasierte Materialien untersagt.) Ausnahmsweise können Klinker- und Holzverkleidungen zugelassen werden. Fassadenbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

2. Gestalterische Anforderungen an nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und

Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (die Flächen mit Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wurden bereits abgezogen) sind als Hausgarten max. zu 10 % zu befestigen (Sitzplätze, Wege o.ä.). Mindestens 70 % der nicht überbaubaren Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Dabei ist mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung vorzusehen; die Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen ist auch möglich.
- Hof- und Terrassenflächen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. Gittersteine, breitfugiges Pflaster oder in Form von Fahrspuren) zu erstellen. Die befestigten Flächen sind so anzulegen, dass das Oberflächenwasser in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden kann bzw. den Gartenflächen zugeführt wird. Offene Mulden sind mit Kräuterrasen einzusäen.
- Fußwege sind mit wassergebundener Decke anzulegen.
- Die Grundstücke können eingefriedet werden. Feste Sockel dürfen nur entlang den Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Zäune sollen mit Sträuchern und Gehölzen abgepflanzt werden, die ausschließliche Verwendung von Maschendraht und ähnlich störendem Material ist entlang der Verkehrsflächen untersagt. Für die äußere Farbgestaltung der Einfriedungen gilt Ziffer II.1 „Fasadengestaltung“ dieser Textfestsetzungen. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Straße nicht überschreiten.
- Stützmauern sind nur als Flügelmauern im Bereich der Garagenzufahrten gestattet.

III. Nachrichtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 6 BauGB)

- Denkmalschutz / Funde
Erdarbeiten sind dem Landesamt für Denkmalpflege rechtzeitig anzuzeigen. Zutage kommende archäologische Funde sind unverzüglich zu melden, die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern. Auf die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht gem. §§ 16-21 DSchPflG wird hingewiesen.

IV. Hinweise

- (1) Die Ableitung von Drainagewässern in das Kanalnetz ist nicht gestattet.
Zum Schutz gegen Vernässung sind Unterkellerungen in Form von wasserdichten Wannen o. ä. auszubilden.
- (2) Die Form der Regenwasserbindung bleibt der technischen Ausführung in Abstimmung mit der Wasserwirtschaftsverwaltung (SGD Süd) vorbehalten und wird nach anderen gesetzlichen Verfahren geregelt.
- (3) Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern.
- (4) Die bei dem Baugrubenaushub anfallenden Erdmassen sollen, soweit möglich, auf den Baugrundstücken eingebaut und landschaftsgerecht modelliert werden.
- (5) Die Begrünung von Mauern, Zäunen und Fassaden ist ausdrücklich erwünscht (geeignete Arten siehe Pflanzliste).
- (6) Es ist zu dulden, dass im Zuge des Straßenbaues Böschungen unterschiedlicher Tiefe auf den Privatgrundstücken zu liegen kommen.
- (7) Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten.
- (8) Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Schallodenbach, den 15. Aug. 2006



- Ortsbürgermeister -