Textliche Festsetzungen zu dem Bebauungsplan "An der Katzweilerstraße" in der Ortsgemeinde Otterbach, Ortsteil Sambach

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) IN VERBINDUNG MIT DER LANDESBAUORDNUNG (LBauO) IN DER AB 01.07.87 GÜLTIGEN FASSUNG UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 27.01.90.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind eingeschobig bis maximal 40 m² Grundfläche zugelassen.

1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

- a) Auf den Grundstücksflächen zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen (straßenseitigen) Baugrenzen sind nur Einfriedungen, Müllboxen, die im Zusammenhang mit den Einfriedungen errichtet werden, Nebenanlagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge zugelassen, wenn die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- b) Auf den im Absatz 1.2 a) angeführten Grundstücksflächen können auch Garagen zugelassen werden, wenn vor den Garagentoren ein Stauraum von mindestens 5,50 m vorgesehen ist und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet ist.
- c) Im übrigen sind die Garagen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.3 Gebäudehöhe

Die Traufhöhe beträgt bei eingeschobigen Gebäuden

talseitig 4,50 m,

bergseitig 3,50 m,

bei zweigeschoßigen Gebäuden

talseitig 7,50 m,

bergseitig 6,50 m.

Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Wand-Dachschnitt zu dem natürlichen Geländeverlauf.

1.4 Stellplätze

Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen.

1.5 Grünordnerische Maßnahmen

Folgende Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 1 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorgesehen:

Öffentliche Flächen im Geltungsbereich des Neubaugebietes

An der Anliegerstraße (Anbindung an B 270) wird im östlichen Teil eine Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche wird mit einheimischen Laubbäumen 2. Ordnung bepflanzt. Zu verwenden sind Hochstämme: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) oder Linden (*Tilia spec.*).

Alternativ können auch hochstämmige Obstsorten gepflanzt werden. Pflanzenbedarf: 6 - 8 Bäume (3xv, m.B.). Die Anpflanzung ist in der nach Abschluß der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Unterwuchs ist als Grünland zu entwickeln (Mahd: 1 - 2 mal/a nicht vor Juni).

Als weitere landespflegerische Maßnahmen werden direkt an das Neubaugebiet "In den Kiefern" angrenzenden Flächen biotopverbessernde Maßnahmen durchgeführt. Die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesenen Flächen, die nicht für Ersatzmaßnahmen für das o. g. Neubaugebiet eingesetzt wurden, werden als ergänzender Obstbestand mit Feldgehölzanteilen ausgebildet. Im Rahmen des Baugebietes "In den Kiefern" wurde der westliche Bereich ökologisch aufgewertet. Die östliche Teilfläche soll zur Schaffung eines größeren, zusammenhängenden Lebensraumes in gleicher Weise entwickelt werden (zur Begründung des Entwicklungszieles siehe Bebauungsplan "In den Kiefern").

Feldgehölze

Die Feldgehölze werden zu der Bebauung hin gepflanzt. Es sind bei der Anpflanzung nachbarschaftsrechtliche Gegebenheiten zu berücksichtigen, d. h. ein Streifen von 2-3 m zu benachbarten Flächen ist freizuhalten und der Sukzession zu überlassen. Die geplanten ca. 5 m breiten Feldhecken werden höhenstrukturiert angelegt. Zu verwenden sind auch hier die folgenden einheimischen Gehölze. Höher wachsende Gehölze wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Mehlbeere (*Sorbus aria*) sind in der Mitte der Hecke anzuordnen. Zu verwenden sind Heister. Niedrig wachsende Gehölze sind randlich zu pflanzen. Zu verwenden sind Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Filzige Rose (*Rosa tomentosa*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hartriegel (*Cornus avellana*) o. ä. Die Pflanzen sind in Gruppen von je 3-5 einer Art zusammen anzuordnen. Die Gehölze sind dicht abzupflanzen (1 Pfl./2 m²).

Obstbestand

Bei der Anlage des Obstbestandes sind Hochstämme vorzusehen (Anzahl ca. 50 Stück). Verwendet werden sollen alte Obstsorten wie z. B. Roter Boskop, Sternrenette, Cox Orange, Kaiser Wilhelm, Siebenschläfer, Jacob Lebel. Diese Obstwiese bindet das Baugebiet in die Landschaft ein und erhöht zusammen mit den Feldgehölzen das Lebensraumangebot innerhalb der sonst landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche.

Pflegemaßnahmen:

Schnitt der Obstbäume. Die Baumschnitte sind innerhalb des Geländes abzulegen.

Unterpflanzung

Eine besondere Unterpflanzung ist hier nicht vorgesehen. Der Unterwuchs ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Pflegemaßnahmen:

Bei Mahd der Sukzessionsflächen 1 mal/a, jeweils Anfang September, und Abtransport des Mähguts ist eine langsame Aushagerung der Flächen und Erhöhung der Artenzahl möglicherweise in einem Zeitraum von 10-15 Jahren zu erwarten. In den ersten 3 Jahren braucht nicht gemäht zu werden. In den weiteren Jahren sind die beiden Ersatzflächen alternierend zu mähen. Mit den Maßnahmen ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Geländevorbereitung des Neubaugebietes zu beginnen. Insbesondere ist Sorge zu tragen, daß in diesem Bereich keine Gartenabfälle oder sonstigen Materialien abgelagert werden. Die weiteren Auflagen entsprechen den Festsetzungen anläßlich der Erschließung des Neubaugebietes "In den Kiefern".

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachformen

- a) Außer reinen Pultdächern und Schmetterlingsdächern (nur nach innen geneigten Dächern) sind alle Dachformen im Rahmen der im Plan eingetragenen Dachneigungen zugelassen. Ausnahmen von Dachneigungen siehe Ziffer 2.2 dieser Festsetzungen.
- b) Dachformen mit verschiedenen Dachneigungen (z. B. bei außermittigem First) sind zugelassen.

2.2 Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt 28° - 48° .

- a) Ausnahmen von den im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen können für Anbauten (Nebentrakte) eines Hauptgebäudes zugelassen werden, wenn sie sich dem Erscheinungsbild des Hauptgebäudes (Hauptkörpers) unterordnen.
- b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen.

2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten zum Ausbau von Wohnräumen in Dachgeschoßen (z. B. Dachgauben) sind zugelassen. Die Gaubenlänge darf höchstens $\frac{2}{3}$ der Trauflänge betragen.

2.4 Einfriedungen

Die Grundstücke können eingefriedet werden. Nur entlang den Verkehrsflächen dürfen feste Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm errichtet werden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m über OK Straße nicht überschreiten.

2.5 Straßenausbau

Die Erschließungsstraße wird ohne Bürgersteig ausgebaut.

Otterbach, den .....

.....
(Ortsbürgermeister)