

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Immünster erlässt aufgrund - der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), - des Art. 23 der Gemeindeordnung, - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), - der Planzeichenverordnung (PlanZV) den

Bebauungsplan Nr. 6 "Ortskern Bereich IV 2. Änderung" als Satzung. Die o. g. Rechtsverordnungen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Bestandteile der Satzung sind: 1.0 der Bebauungsplan Nr. 6 "Ortskern Bereich IV 2. Änderung" mit Planzeichnung und Höhenplanung in der Fassung vom 17.01.2017,

2.0 die nachfolgenden Festsetzungen.

Belegt ist die Begründung in der Fassung vom 17.01.2017.

Der Bebauungsplan Nr. 6 "Ortskern Bereich IV 2. Änderung" ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 6 "Ortskern Bereich IV 1. Änderung".

3.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

3.1.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT gültig für PLANBEREICH A

3.1.1 ABSTANDSFÄCHENREGELUNG / ZAHL DER WOHNHEINHEITEN

3.1.1.1 Es gilt das allgemeine Abstandsflächenrecht im Sinne des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Zusätzlich gilt: Ausgenommen hiervon gilt für die Ermittlung der erforderlichen Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) die Oberkante des Straßenverlaufs (Fahrbahn am dem Plangrundstück zugewandten Fahrbahnrand) als festgesetzte Gelände- und Bezugshöhe für die Berechnung der Abstandsflächen, soweit nicht in der Planzeichnung verminderte Abstandsflächen festgesetzt sind (s. Planzeichen).

Als Mindestabstand zwischen den Gebäuden innerhalb des durch Baugrenzen festgelegten Bauvolums gilt in der Planzeichnung festgesetzte verminderte Abstandsfläche.

Hinweis: Die Belange des Brandschutzes bleiben davon unberührt.

3.1.1.2 Die Zahl der Wohneinheiten im Planbereich A wird auf 8 beschränkt. Für jede Wohneinheit muss eine Grundstücksfläche von mindestens 200 m² nachgewiesen sein.

3.1.2 BAULICHE GESTALTUNG, BAUWEISE

3.1.2.1 Die Baukörper sind rechteckig zu planen, dabei muss die Firstlänge gegenüber der Gebäudefront mindestens um den Faktor 1 : 1,2 überwiegen. Ausgenommen hiervon sind die Baukörper des Untergeschosses.

3.1.2.2 Höhenlage Die Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses für den Baubereich A ist in der Höhenplanung mit Geländeschritt unter Nr. 2.0.0 und in der Planzeichnung festgelegt. Der Höhenbezugspunkt ist in der Planzeichnung dargestellt; es gilt die Oberkante der vorhandenen Stützwand (solliches Ende).

3.1.2.3 Gebäudehöhe / Wandhöhe / Kniestock Als Wandhöhe (traufseitig) gilt die Höhe gemessen von Oberkante des festgesetzten Untergeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die Wandhöhe darf max. betragen: Für Baukörper U+H+D: max. 9,85 m Für Baukörper U: max. 4,15m.

Ein Kniestock, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterseite konstruktiv notwendiger Platte ist bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

3.1.2.4 Dachform zulässige Dachform für die Baukörper U+H+D: gleichgeneigte symmetrische Satteldächer; zulässige Dachform für die Baukörper U: Flachdächer.

3.1.2.5 Dachaufbauten/Dachschneitte Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf je Dachseite maximal die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Breite der einzelnen Zwischhäuser darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Als Dachformen für Dachaufbauten sind Schleppe- oder Flachdächer zulässig.

Dachschneitte sind nur auf den Dachflächen der straßenabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind auf maximal die Hälfte der Gebäudelänge begrenzt.

3.1.2.6 Dachneigung: Für die Satteldächer der Hauptgebäude ist eine Dachneigung von 38 - 40° zulässig.

3.1.2.7 Dachdeckung Zulässig sind Ziegel oder Dachziele in den Farben rot bis rotbraun. Glänzende und stark reflektierende Materialien sind nicht zulässig; dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Für die Bereiche der Flachdächer sind Flachdachabdichtungen mit Pfaster- oder Plattenbelägen, sowie Kesselfichten und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.2.8 Außenwandoberflächen (soweit sichtbar): Die Fassaden der Hauptgebäude sind zu verputzen. Zulässig sind weiße oder getrocknete weißpastellfarbene Anstriche. Holzverkleidungen sind zulässig (naturlas oder braun lasiert). Grelle Farben und auffällige oder unruhige Putzmuster sind nicht zulässig.

3.1.2.9 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarenergie, Geothermie) und Wärmerdämmung sind zulässig.

3.1.3 GELÄNDEGESTALTUNG

3.1.3.1 Aufschüttungen sind zulässig bis zur festgesetzten Oberkante des Untergeschossrohfußbodens. Die Höhenunterschiede sind entweder durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Die Quemneigung von Böschungen darf maximal 1:2 betragen; sie sind mit einer Quemneigung von maximal 1:2 zu versehen oder durch Stützmauern auszugleichen.

Böschungsfuß von Aufschüttungen und Böschungsoberkante bei Abtragungen müssen zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

An benachbarten Grundstücksgrenzen ist der Geländeverlauf aufeinander abzustimmen.

Stützmauern sind nur innerhalb gesondert festgesetzter Bereiche (s. Festsetzungen durch Planzeichen) bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig; mehrere Stützmauern müssen zueinander waagrecht gemessen einen Abstand von mindestens 0,5m einhalten.

3.1.4 GRÜNORDNUNG / AUSSENANLAGEN / EINFRIEDUNGEN

3.1.4.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. beschriebene Aufnahme der Nutzung folgende Pflanzperiode durchzuführen. Baum- und Strauchpflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

3.1.4.2 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, o.ä.). Die Entwässerung von befestigten Vorgartentflächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

3.1.4.3 Je 350m2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbau gem. Abs. 3.1.4.2 zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen sind hierauf anrechenbar.

3.1.4.4 Artenauswahl: Bäume: zulässig sind gebietsheimische Arten, z. B. Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Betula pendula (Hänge- oder Weibliche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Eiche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Castanea (Kastanie), Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche), Juglans (Walnuss), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Obstbäume.

Pflanzhöhe, Stückzahl und Standort entsprechend Nr. 3.1.4.3. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm.

Straucher/Heckengehöle: Zulässig sind gebietsheimische Arten, z. B. Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Frangula alnus (Faulbaum), Sarcocolla nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartfriege), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Prunus spinosa (Schlehe oder Schwarzdorn), Crataegus (Weißdorn).

Pflanzhöhe: Pflanzabstand 1,50 m Mindest-Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, Mindestgröße 80 - 100 cm.

3.1.4.5 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Sockel sind unzulässig. Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

3.1.4.6 Einfahr- und Engpassöffnungen dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

3.1.5 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Alle Versorgungsleitungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB auf den öffentlichen Verkehrsflächen und unterirdisch, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Vorschriften, zu verlegen.

6.0.0 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Änderungsbereiches Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Grundflächenzahl z.B. 0,6

Geschöfflächenzahl z.B. 1,2

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z.B. zwei

Dachgeschöf, Das Dachgeschöf kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöf sein.

Untergeschöf, Das Untergeschöf kann im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschöf sein.

Hauptfahrdichtung, Eine Abwechslung um + 15° ist zulässig. Mehrere Fährrichtungen müssen zueinander rechtwinklig sein.

Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO Eine geringfügige Überschreitung mit untergeordneten Bauweisen im Sinne des Art.6 Abs. 6 BayBO ist zulässig.

Ein- und Ausfahrbereich zu pflanzender Baum (s. Gehölzliste der Grünordnung Nr. 3.5.4)

Verlauf des Höhenrichts

Höhenbezugspunkt + Oberkante vorhand. Stützmauer (sol. Ende) 442,29 m NNH

vermindert festgesetzte Abstandsfläche als Mindestmaß z. B. 3,0 m

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung und Geschöfzahl

Private Grünfläche mit Zulässigkeit von privaten Verkehrsflächen und Stellplätzen

Bereiche mit Zulässigkeit von Stützmauern (s. Festsetzungen durch Text Pk. 3.2.2)

öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

vorhandene Hauptgebäude

vorhandene Nebengebäude

geplante Gebäude (mehrgeschöflich)

geplante Gebäude (eingeschöflich)

abzulebende Gebäude

bestehende Grundstücksgrenze

Höhenschrittlinien des vorhandenen Geländes mit Höhenangabe in Meter über Bezugshöhe z. B. 442 m o NNH

Flurstücknummer z. B. 168

vorhandene Stützwand

öffentliche Verkehrsfläche außerhalb des Geltungsbereichs

Wasserfläche (lm) außerhalb des Geltungsbereichs

Flächen zur Aufstellung von Abfallmüllbehältern

Firsthöhe bestehender Gebäude z. B. 450,40 m NNH

Traufhöhe bestehender Gebäude z. B. 445,20 m NNH

5.1.0 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

5.2.0 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschänke an das Versorgungsnetz der e o angeschlossen. Die Verteilerschänke werden aus Gründen der Verkehrssicherheit auf Privatgrund und erstellt. Die betroffenen Grundeigentümer haben die Aufstellung zu dulden.

5.3.0 Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzuge kommende Bodenerkundung unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 der Bodenerkundungsgesetz (BodENG) der Meldepflicht.

5.4.0 Bei Durchführung der Pflanzungen sind die nachbarrechtlichen Belange (Baumstände, Abstände zum Nachbargrundstück von 2 m, bzw. von 4 m zu landschaftlichen Nutzflächen bei einer Baumhöhe von mehr als 2 m, etc.) zu beachten.

5.5.0 Mit dem Bauvertrag ist ein Freiflächenhaltungstyp vorzuziehen, der den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht.

5.6.0 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdächtige Flächen, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenlofen zu informieren.

5.7.0 Für Auffüllungen soll nur schadstofffreie Erdsubstanz ohne Fremdstoffe (z.B. Material) verwendet werden. Es dürfen auf keinen Fall wassergetriebene Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders bei Auffüllungen von Grundstücken und im Bauzustand zu beachten.

5.8.0 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen wassergetriebene Stoffe gelagert oder verwendet werden, ist die fachkundige Stelle für Wasserentlastung (FWS) zu informieren, sollen schädliche Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist die zuständige Stelle des Landratsamtes Pfaffenlofen a. d. l. m zu informieren.

5.11.0 Bedingt durch die Ortslage und die Nähe zu der bestehenden landschaftlichen Heide ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sowie der angrenzenden landschaftlichen Flächen mit den örtlichen Lam- und Geruchskommissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

5.12.0 Bei Rückbau oder Abriss vorhandener Bauwerke sind sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischen zu lagern, zu deklarieren und zu verwerten/entwerten.

5.14.0 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Tap- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden. Hausabwässer dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.

Für die erdunabhängige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erdunabhängige Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfestlegungsverordnung NWV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW) und das Abwasser-DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Die erdunabhängige Versickerung setzt primär eine flächenhafte Versickerung voraus.

Ist die MWV/VE nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-A 133 (Hinweisempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Nützliche Hinweise zum Umgang mit Regenwasser sind im Internetangebot des Bay. Landesamtes für Umwelt (Lfu) unter folgenden Links: <http://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser/umgang/index.htm> und <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ber/index.htm> zu finden. Somit kann überprüft werden, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubnispflichtig ist und welche technischen Vorgaben im Einzelfall anzuhalten sind.

5.15.0 Immissionsschutzfachliche Hinweise: Auf dem Süden einzubauenden Grundstück mit der Flurstücknummer 168 kommt es auf Grund der angrenzenden landschaftlichen Tierhaltung zu Geruchsmissionen. Es ist ein Mindestabstand von mind. 30 m zum nachbargelagerten Stallgebäude der Flurstücknummer 172 einzuhalten. Auf möglichem Lärmmissionen aus der aktiven Landwirtschaft wird insbesondere zur Erntezeit hingewiesen. Auf Geruchsbelastungen bei ungünstigen Wetterlagen durch die nahgelegenen landwirtschaftlichen Betriebe wird hingewiesen.

Hinweis Wärmepumpen: Bei Planung einer Wärmepumpe ist diese so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärm- und Schwingungstechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelastung in der Nachbarschaft führt.

Der Beauftragte der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an dem nachfolgenden Immissionsgrenzwert der festgesetzten Immissionsrichtwerte von tagüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet und tagüber 54 dB(A) und nachts 39 dB(A) im Mischgebiet nicht überschreiten. Die Tagzeit beginnt um 6:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.

Geräusche dürfen an den Immissionsorten nicht tonartig (Anhang A 3.3.8) und nicht ausgedrückt tieffrequenz sein (Vorherstehende Energiegrenze im Frequenzbereich unter 50 Hz), vgl. Nr. 7.3 und A.1.5 TA Lärm und DIN 45680 Ausgabe 3 / 1997 und des dazu gehörige Beiblatt 1 sein.

5.16.0 Eine Bebauung des Geltungsbereichs A ist erst nach der Wiederherstellung der biologischen Durchgängigkeit gem. der rechtskräftigen wasserrechtlichen Auflage des Wasserrechtsbeschlusses des Landratsamtes Pfaffenlofen vom 25.02.2017 möglich. In dem in diesem Zusammenhang erforderlichen Verfahren zur wasserrechtlichen Plangenehmigung ist auch zu klären, inwieweit die Uferstreifen von Auffüllungen herabzusetzen sind.

6.0.0 VERMERKE ZUM VERFAHREN

6.0.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Immünster hat in der Sitzung vom 02.08.2016 gem. Art. 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans im Beschlussverfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

6.0.2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 6 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.08.2016 bis 30.09.2016 beteiligt.

6.0.3 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.08.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 6 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2016 bis 01.09.2016 öffentlich ausgestellt.

6.0.4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 6 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2016 bis 19.12.2016 erneut beteiligt.

6.0.5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 6 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.11.2016 bis 18.11.2016 öffentlich ausgestellt.

6.0.6 Die Gemeinde Immünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.01.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.01.2017 als Satzung beschlossen.

Immunster, den \_\_\_\_\_

Siebringer 1.Bürgermeister

6.7.0 Ausgeführt

Immunster, den \_\_\_\_\_

Siebringer 1.Bürgermeister

6.8.0 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist demnach rechtskräftig. Auf die Rechtslagen des Art. 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Immunster, den \_\_\_\_\_

Siebringer 1.Bürgermeister

Gemeinde Immünster



Bebauungsplan Nr. 6 "Ortskern Bereich IV 2. Änderung"

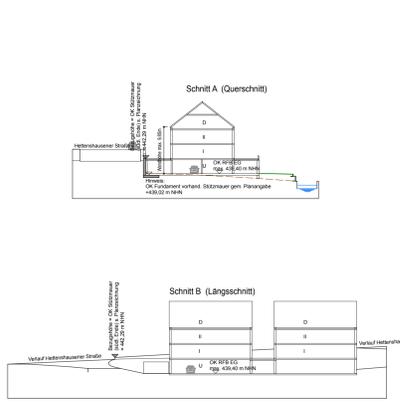
Wolnzach, 02.08.2016  
gezeichnet: 8.11.2016  
redaktionell geänderter Planungsstand: 17.01.2017

Entwurfsverfasser:  
Architekturbüro Trapp GmbH, GF Gernot Trapp, Dipl.-Ing. Architekt | Stadtplaner  
Erntedstraße 5 | 85263 Wolnzach  
Tel. 08442 3063 | F. 08442 3180 | info@gemotrapp.de | www.gemotrapp.de

1.0.0 PLANZEICHNUNG



2.0.0 HOHENPLANUNG MIT GELÄNDESCHNITT 1:500 als Festsetzung



LEGENDE:  
OK RFB max. +439,40m NNH  
Oberkante Rohfußboden des Untergeschosses als Höchstmaß z. B. +439,40 m NNH. Maßgeblich ist die jeweilige Höhendifferenz zum Höhenbezugspunkt.  
Bezugshöhe = Oberkante der vorhand. Stützwand (solliches Ende) = 442,29m NNH (s. Planzeichnung Grundris).  
Verlauf vorhandenes Gelände  
geplantes Gelände

3.2.0 FESTSETZUNGEN DURCH TEXT gültig für PLANBEREICH B

3.2.1 ABSTANDSFÄCHENREGELUNG / ZAHL DER WOHNHEINHEITEN

3.2.1.1 Es gilt das allgemeine Abstandsflächenrecht im Sinne des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

3.2.1.2 Die hochzulässige Zahl der Wohneinheiten im Planbereich B beträgt 6. Die errichtete Wohneinheit muss auf dem dazugehörigen Grundstück eine Grundfläche von mindestens 250 m² nachgewiesen werden. Aneinandergehende Gebäude (z. B. Doppelhäuser und Hausgruppen) gelten hierbei als ein Gebäude.

3.2.2.0 GEBÄUDEHÖHE

3.2.2.1 Innerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten Bereiche ist eine Bebauung nur unter Beachtung der Baugrenzen zulässig. Im Übrigen richtet sich die Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Für bestehende Gebäude gilt der Bestandschutz.

Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 450,50 m NNH nicht überschreiten.

3.2.3.0 GRÜNORDNUNG

3.2.3.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Zufahrten, Zuwege oder Stellplätze benötigt werden, sind gärtnerisch anzulegen. Die Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es sind wasserundurchlässige Beläge zu verwenden (Pflaster auf Sand verlegt, Rasengittersteine, o.ä.). Die Entwässerung von befestigten Vorgartentflächen muss auf dem eigenen Grundstück besorgt werden.

3.2.3.2 Zur Befestigung sind folgende Arten zulässig: Artenauswahl Bäume: zulässig sind gebietsheimische Arten, z. B. Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Betula pendula (Hänge- oder Weibliche), Fagus sylvatica (Rot-Buche), Fraxinus excelsior (Eiche), Prunus avium (Vogel-Kirsche), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde), Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), Castanea (Kastanie), Sorbus aucuparia (Gewöhnliche Eberesche), Juglans (Walnuss), Alnus glutinosa (Schwarz-Erle), Obstbäume.

Artenauswahl Sträucher/Heckengehöle: Zulässig sind gebietsheimische Arten, z. B. Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus (Hainbuche), Corylus avellana (Haselnuss), Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche), Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche), Frangula alnus (Faulbaum), Sarcocolla nigra (Schwarzer Holunder), Cornus sanguinea (Roter Hartfriege), Euonymus europaeus (Gewöhnliches Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster), Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Prunus spinosa (Schlehe oder Schwarzdorn), Crataegus (Weißdorn).

Pflanzhöhe, Stückzahl und Standort entsprechend Nr. 3.1.4.3. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, Stammbusch oder Solitär, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm.

3.2.3.3 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20m zulässig. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Sockel sind unzulässig. Einfriedungen dürfen nicht in grellen Farben ausgeführt werden.

3.2.3.4 Einfahr- und Engpassöffnungen dürfen nur nach innen geöffnet werden können.

3.2.4.0 VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Alle Versorgungsleitungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB auf den öffentlichen Verkehrsflächen und unterirdisch, vorbehaltlich anderer gesetzlicher Vorschriften, zu verlegen.