

TEIL B - TEXT -

1. Die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1. "Dorfgebiete" gem. § 5 BauNVO:

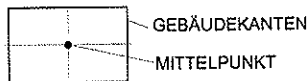
Die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Die im Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2 BauNVO und § 16 BauNVO

2.1. Innerhalb der gem. § 5 BauNVO festgesetzten "Dorfgebiete" ist die Grundflächenzahl (GRZ) am Meisenweg und auf dem Grundstück 37/11 an der Trammer Strasse mit 0,3 gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt worden. Die Grundstücke an der neuen Erschließungsstrasse sind mit einer GRZ von 0,4 gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt worden.

2.2. Auf den bebaubaren Flächen darf eine Firsthöhe von 9,80 m nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Mitte der geplanten Gebäude. Hier gilt die Höhe der Mitte des vorhandenen natürlichen Geländes (siehe Höhenfestsetzungen über NN in m auf den einzelnen Grundstücken). Die Gebäudehöhe wird von der Bauaufsicht geprüft.



3. Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1. Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Stellung der baulichen Anlagen durch die Hauptfirstrichtung an den Strassen Meisenweg und Trammer Strasse festgesetzt.

4. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO

4.1. Die Außenwände der Wohngebäude sind mit rotem oder braunem Sichtmauerwerk anzulegen.

4.2. Es ist nicht zulässig die Außenfassaden der Nebengebäude in reflektierenden Farben oder Materialien herzustellen.

4.3. Verspiegelte Fenster oder Glastüren sind unzulässig

4.4. Wohngebäude müssen eine Dachneigung von 30 Grad bis 47 Grad, andere Baukörper mindestens 20 Grad bis 47 Grad haben. Geringer geneigte Dächer unter 15 Grad Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

4.5. Für Wohngebäude sind nur Sattel oder Walmdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist mit Dachpfannen auszuführen. Die Dachfarben rot, braun und anthrazit sind zulässig. Glacierte Dacheindeckungen sind unzulässig. Zulässig sind engobierte Dachpfannen und Dachpfannen mit matter Oberfläche.

5. Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1. Die notwendigen öffentlichen Stellplätze werden linksseitig auf der neuen Erschließungsstraße angelegt.

5.2. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) sowie Straßenbegleitgrün dürfen für notwendige Grundstückszufahrten zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Breite von 3,00 m unterbrochen werden.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

6.1. Innerhalb des nach § 5 BauNVO festgesetzten Dorfgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

7.1. Das Regenwasser ist in einem Kanal zu sammeln. Diese Kanaltasse erstreckt sich über die Erschließungsstrassen bis zur Massnahmenfläche M2. Innerhalb der festgesetzten Massnahmenflächen M1 und M2 ist das anfallende Niederschlagswasser über Mulden mit flachen Böschungen in die östlich gelegene landschaftangepasste Sickermulde zu leiten. Diese Mulde ist mit flachen Böschungen und standortgerechten Bepflanzungen zu gestalten.

8. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

8.1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden Maßnahmen gem. Pkt. 9.1 und 9.2 festgesetzt (M1 und M2).

9. Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1. Innerhalb der festgesetzten Fläche M1 (Ausgleichsfläche) sind auf den höher gelegenen Flächen im Abstand von ca. 8 x 8 m Obstbäume verschiedener Gattungen und Sorten (Pflanzenauswahl siehe Begründung) auf Lücke zu pflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In den niedriger liegenden Versickerungsbereichen sind an den Standort angepasste Gehölzarten zu pflanzen (Pflanzenauswahl siehe Begründung). Die Anlage eines einfachen Wanderweges ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise und wie in der Planzeichnung Teil A dargestellten Lage zulässig.

9.2. Innerhalb der festgesetzten Fläche M2 ist eine Gras-/Krautflur zu entwickeln. Im Norden des Plangebietes ist auf der öffentlichen Grünfläche die Anlage eines einfachen Wanderweges ist in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise und wie in der Planzeichnung Teil A dargestellten Lage zulässig.

9.3. Innerhalb der festgesetzten Massnahmenfläche M3 ist zum Knickschutz folgende Maßnahme festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche M3 sind Flächenversiegelungen sowie die Errichtung von Nebenanlagen nicht zulässig.

9.4. Wege, Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind einschließlich Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der neuen Erschließungsstraße sind mind. 6 Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen (Pflanzenauswahl siehe Begründung). Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 10 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

11. Sichtdreiecke gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 37 StrWG

11.1. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

11.2. Innerhalb der nördlich an der Trammer Strasse festgesetzten Fläche (Anbauverbotszone), die von der Bebauung freizuhalten ist, ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

Hinweis:

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Errichtung von Wohngebieten im Abschnitt B erst ab dem Jahre 2010 zulässig.