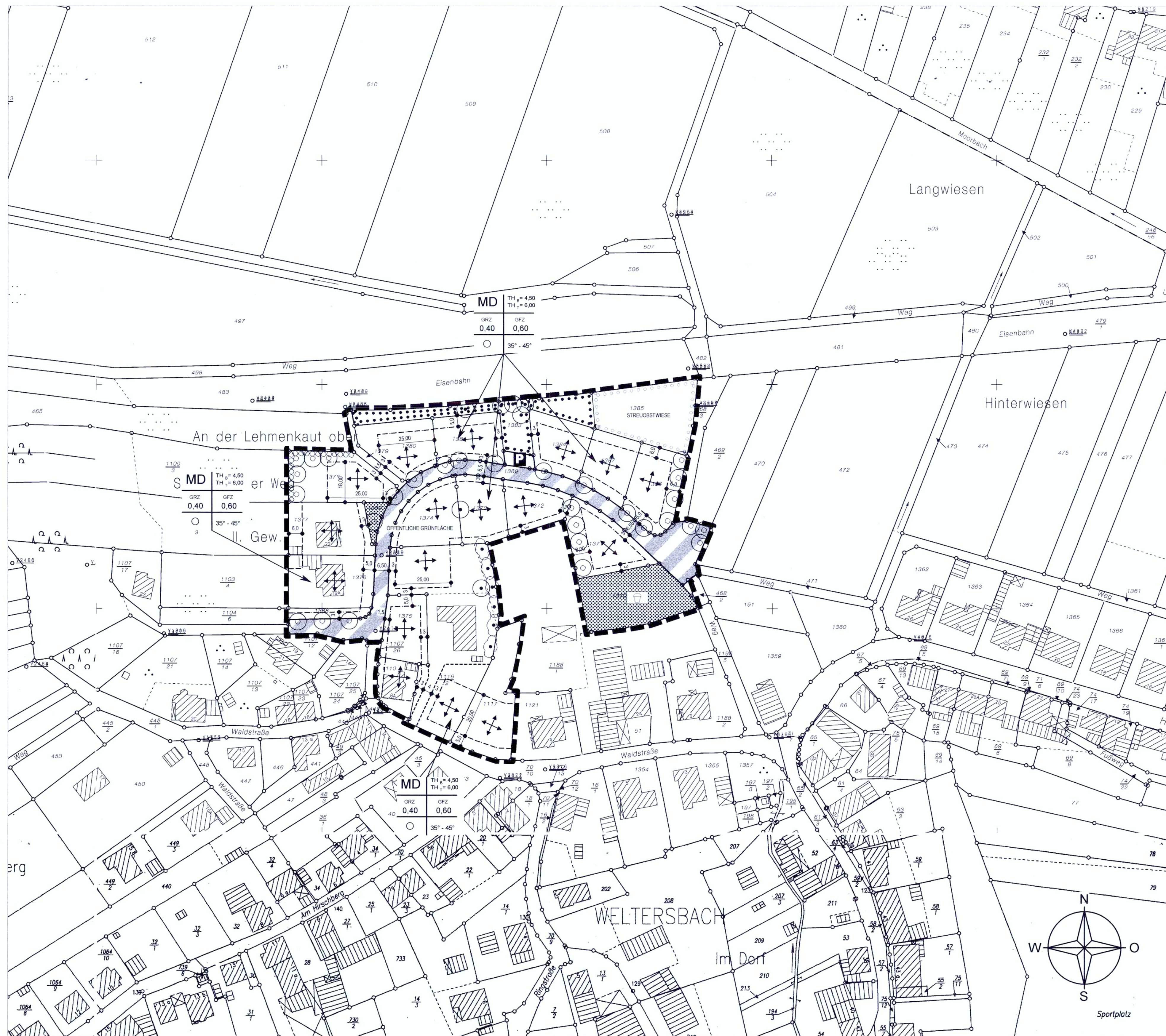


# ORTSGEMEINDE STEINWENDEN, ORTSTEIL WELTERSBACH

## BEBAUUNGSPLAN: "AM DORFGARTEN II" ÄNDERUNG I

### TEIL - A

#### M. = 1 : 1000



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN „AM DORFGARTEN II“ ÄNDERUNG I  
IN DER ORTSGEMEINDE STEINWENDEN, ORTSTEIL WELTERSBACH

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Das Baugebiet „Am Dorfgarten“ umfasst ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1.1 BauGB)

Aufgrund des § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und in einem Teilbereich 0,8 betragen.

Die Geschossflächenzahl ist auf maximal 0,6 und in einem Teilabschnitt auf maximal 1,0 als zulässige Obergrenze festgesetzt.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird gemäß § 16 Abs. 2-5 BauNVO anstelle der Zahl der Vollgeschosse auf maximale Traufhöhe - jeweils berg- und talseitig - festgesetzt.

Sie darf die in der Nutzungsschablone vorgegebenen Werte über dem natürlichen Gelände an keiner Gebäudeseite (im Mittel) überschreiten.

Als Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt zwischen Vorderkante Außenwand und Oberkante Dachendeckung.

Jedem Bauantrag ist als Nachweis ein prüfbares Geländelevationell mit den ursprünglichen und neuen Geländeverhältnissen beizulegen.

#### 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1.2 BauGB)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

#### 4. Stellung der Baukörper, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1.3 BauGB)

Die Anordnung der Hauptfrontrichtung hat nach den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen, wobei die Fröntrichtung eine Parallel- zu Hauptgebäudeausrichtung bilden muss. Abweichungen zu der vorgegebenen Fröntrichtung sind für vorrangige Gebäudeanteile und Anbauten zulässig, wenn sich diese Nebendächer dem Hauptdach wesentlich unterordnen.

Diese Untereinrichtung ist gegeben, wenn der First des Nebendaches höhenmäßig mindestens 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegt.

Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Baugrenzen bestimmt.

Landesrechtliche Abstandsvorschriften bleiben unberührt.

#### 5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1.4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) dürfen auf den Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenniveau nicht errichtet werden.

Insgesamt darf die Grundfläche einer Nebenanlage nicht größer als 50 m<sup>2</sup> sein. Landschaftliche Anlagen sind hiervon nicht betroffen.

Für nicht überdachte Stellplätze gelten die Vorschriften der LBAU.

#### 6. Stellplätze und Garagen

Für jede Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz oder eine Garage nachzuweisen.

Vor den Garagen muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

Der Stauraum vor den Garagen wird auf den Nachweis der Stellplatzfläche nicht angerechnet.

Bei mehr als zwei Wohneinheiten je Grundstück sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

#### 7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1.11 BauGB)

Die wesentlichen Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereiches sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und werden verkehrsbereit ausgebaut.

Für den Neubereich erfolgt die Ableitung der Niederschlags- und Schmutzwässer im Trennsystem.

Das unversickernde Niederschlagswasser von den versiegelten Dach- und Höfenflächen ist in Zisternen (mind. 5,00 m<sup>3</sup>) zu sammeln. Der Überlauf der Zisternen ist an den Oberflächenwasserkanal anzuschließen.

Eine Ableitung von Dränagewasser ist in den Kanälen zu unterlagern.

Zum Schutz gegen Verunreinigung sind Unterflurkammern in Form wasserdichter Wannen auszubilden.

#### 9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1.20 und 1.25 BauGB

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Kinderspielfeld

Der Kinderspielfeld ist im nördlichen und östlichen Grenzverlauf mit heimischen, nicht giftigen Bäumen und Sträuchern einzurichten. Der Pflanzstreifen muss mindestens zweigeteilt angelegt werden.

#### 10. Festsetzungen zur Minderung des Eingriffes in den Wasserhaushalt

Garagenzufahrten und Stellplätze

Zur Minderung der Oberflächenversiegelung und Oberflächenwasserableitung dürfen Zufahrten zu Garagen und Stellplätze nur auf Fahrbahnpavimente geschlossen befestigt werden.

Die Rand- und Zwischenflächen sind wahlweise mit Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.

Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

#### 11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Bäume mit variablen Standort

Der Standort der eingetragenen Bäume ist variabel. Die Anpflanzung muss jedoch singelmäßig im räumlichen Raster der Planvorgabe stehen. Die ausgewiesene Stückzahl ist die Mindeststückzahl. Es sind nur Gehölzarten aus der Gehölzartenliste anzupflanzen.

Die Baumschneiben sind mindestens in einer Größe von 4 m<sup>2</sup> offen auszubilden und mit Bodendeckern aus der Gehölzartenliste zu bepflanzen. Der Standort der Baumpflanzung ist im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen.

Aus gestalterischen Gründen ist im öffentlichen Straßenraum nur eine Baumart anzupflanzen.

Anpflanzung von Feldgehölzen als freiwachsende Hecken sowie flächige Anpflanzungen

Errichtung der Grundstücksgrünen im nord-westlichen Plangebiet sind Feldgehölze für freie Landschaft hin anzupflanzen. Die Anpflanzung ist zumindest zweigeteilt vorzunehmen. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Gehölzartenliste in Mischung zu verwenden.

Die der Nordseite des Gebietes vorgesehenen Anpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen vorzu-nehmen und auf der gesamten Fläche anzusetzen.

Anpflanzen von Streuobst

Die Streuobstweisse darf nicht eingezäunt werden. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Obstbaum in der Anbauform als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen.

Anzuchtflächen sind Kernobst in alten, landschaftshistorischen Sorten, in Anlehnung an die Gehölzartenliste und/oder Nussbäume.

Unter den Bäumen ist Weiden einzusetzen. Diese ist als Horstweide zu bewirtschaften, mit maximal zwei Schnitt pro Jahr. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist unzulässig.

Anpflanzungen auf Baugrundstücken allgemein

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.

Abgrenzungsmauern und Abgrenzungsbäume sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzung hat so zu erfolgen, dass eine flächige Begrünung von mindestens 30 % Fläche entsteht. Es sind nur Gehölze aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

Fassadengrünung

fensterlose Fassaden, mit einer Fläche über 20 m<sup>2</sup> sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Gehölze der Gehölzartenliste zu verwenden.

#### 12. Gehölzartenliste, Pflanzgrößen

Gehölzartenliste

Aus nachfolgenden Pflanzenausstattungen sind für die Anpflanzung diejenigen Arten auszuwählen, welche für den spezifischen Standort geeignet sind.

Andere Pflanzen dürfen auf den beschriebenen Standorten keine Verwendung finden.

Bäume erster Ordnung, in der Anzuchtform als Hochstamm

Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Juglans regia Walnuss

Quercus petraea Traubeneiche

Tilia cordata Wintereiche

Bäume zweiter Ordnung, in der Anzuchtform als Hochstamm

Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Vogeleberle

### Sträucher und leichte Heister, in der Anzuchtform als Junggehölze

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Acer campestre Feldahorn

Salix caprea Salixweide

Cornus sanguinea Roter Haindiele

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Weißdorn

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundrose

Salix caprea Salixweide

Salix purpurea Purpurweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia Eberesche

Neders Verkehrsrgrün, bodendeckende Bepflanzung

Wahlweise werden folgende Arten zur Anpflanzung festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Euonymus x Kiechspindelarten

Hedera helix Efeu

Lonicera acuminata Bodendeckendes Geißblatt

Lonicera xylosteum „Clay's Dwarf“ Niedere Heckenkirsche

Rosa rugosa Niedere bodendeckende Rosen

Rosa x hybr. Schwarzer Holunder

Symphoricarpos chen „Hancock“ Korallenbeere

Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Abgrenzungen, Einfriedungen, Mauern und Fassaden

Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde

Clematis vitalba Waldrebe

Clematis x Nicht züchterisch beeinflusste Waldrebenarten

Euonymus fortunei Knochenspeiche

Hedera helix Efeu

Lonicera caprifolium Geißblatt

Lonicera x Schlingende Geißblattarten

Poligonum aubertii Kletterkirsche

Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni“ Mauereisen

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ Selbstklimmender Wein

Rosa x hybr. Kletterrose

Vitis hybr. Weinrebe

Obstgehölze/ Nüsse

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Malus hybr. Apfelsorten: Kaiser Wilhelm, Schneeballer, Roter Boskoop, Winterambur, Rheinischer Bolnapefel

Prunus x Birnenorten: Gallert's Butterbirne, Conference, Kirsche von Chameau, Alexander Lucas

Prunus avium Vogelkirsche

Juglans regia Walnuss

Pflanzgrößen und Pflanzabstände

Die Gehölze sind in nachfolgenden Anzuchtgrößen zu pflanzen, wobei hier die Gütebestimmungen für Baumschulern zu Grunde zu legen sind:

Bäume erster und zweiter Ordnung

Hochstämmige Bäume erster Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 18 bis 19 cm zu pflanzen. Hochstämmige Bäume zweiter Ordnung sind mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 15 cm zu pflanzen.

Sträucher und leichte Heister

Bei flächigen Gehölzartenpflanzungen sind höher werdenden Arten mindestens als zweifach verschulte Heister zu pflanzen.

Sträucher müssen als einmal verschulte Ware eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen.

In flächigen und gerhellen Gehölzartenpflanzungen sind Heister und Sträucher in einem Abstand von 1,0 m zu pflanzen.

#### 13. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan dargestellten vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten.

Insbesondere ist bei Erschließungs- sowie bei Straßenbaumaßnahmen die DIN 18 923 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), zu beachten und anzuwenden.

Vorhandene Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm, die nutzungsbedingt gefällt werden müssen, sind im Stückzahlverhältnis von 1 : 1 durch Neuanpflanzungen zu ersetzen.

14. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1.26 BauGB)

Zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Herstellung der Straßenkörper wird festgesetzt, dass die notwendige erforderlichen Abbochsungen auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

HINWEISE/ NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE REGELUNGEN

Das westlich der Wendeamersbühlung bzw. nördlich der landwirtschaftlichen Fläche gelegene Baugrundstück Plan-Nr. 1371 darf erst nach Auflassung des landwirtschaftlichen Betriebes (Grundstamm und nach Aufgabe des Bauhofs/Baggerbetriebes der Firma Kutz eine bauliche Nutzung zugeführt werden.

Auf Grund der Lärmwirkungen, die sich aus der nördlich angrenzenden Bahnhalle ergeben, können an die Deutsche Bahn AG keine Forderungen im nord-westlichen Plangebiet hinsichtlich der Lärmvermeidung gestellt werden.

Bei der Errichtung von Eisenbahnen sind die im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen.

Die der Nordseite des Gebietes vorgesehenen Anpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen vorzu-nehmen und auf der gesamten Fläche anzusetzen.

Anpflanzen von Feldgehölzen als freiwachsende Hecken sowie flächige Anpflanzungen

Errichtung der Grundstücksgrünen im nord-westlichen Plangebiet sind Feldgehölze für freie Landschaft hin anzupflanzen. Die Anpflanzung ist zumindest zweigeteilt vorzunehmen. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Gehölzartenliste in Mischung zu verwenden.

Die der Nordseite des Gebietes vorgesehenen Anpflanzungen sind mit heimischen Gehölzen vorzu-nehmen und auf der gesamten Fläche anzusetzen.

Anpflanzen von Streuobst

Die Streuobstweisse darf nicht eingezäunt werden. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist mindestens ein Obstbaum in der Anbauform als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen.

Anzuchtflächen sind Kernobst in alten, landschaftshistorischen Sorten, in Anlehnung an die Gehölzartenliste und/oder Nussbäume.

Unter den Bäumen ist Weiden einzusetzen. Diese ist als Horstweide zu bewirtschaften, mit maximal zwei Schnitt pro Jahr. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist unzulässig.

Anpflanzungen auf Baugrundstücken allgemein

Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbau zu pflanzen.

Abgrenzungsmauern und Abgrenzungsbäume sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Anpflanzung hat so zu erfolgen, dass eine flächige Begrünung von mindestens 30 % Fläche entsteht. Es sind nur Gehölze aus der Gehölzartenliste zu verwenden.

Fassadengrünung

fensterlose Fassaden, mit einer Fläche über 20 m<sup>2</sup> sind punktförmig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Es sind Gehölze der Gehölzartenliste zu verwenden.

#### 12. Gehölzartenliste, Pflanzgrößen

Gehölzartenliste

Aus nachfolgenden Pflanzenausstattungen sind für die Anpflanzung diejenigen Arten auszuwählen, welche für den spezifischen Standort geeignet sind.

Andere Pflanzen dürfen auf den beschriebenen Standorten keine Verwendung finden.

Bäume erster Ordnung, in der Anzuchtform als Hochstamm

Für die Anpflanzung von Bäumen erster Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Juglans regia Walnuss

Quercus petraea Traubeneiche

Tilia cordata Wintereiche

Bäume zweiter Ordnung, in der Anzuchtform als Hochstamm

Für die Anpflanzung von Bäumen zweiter Ordnung werden folgende Arten wahlweise festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Acer campestre Feldahorn

Carpinus betulus Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Vogeleberle

Sträucher und leichte Heister, in der Anzuchtform als Junggehölze

Zur Anpflanzung werden wahlweise folgende Gehölzarten festgesetzt, wobei mindestens sieben Pflanzenarten aus der vorgeschriebenen Liste in Mischung zu verwenden sind:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Acer campestre Feldahorn

Salix caprea Salixweide

Cornus sanguinea Roter Haindiele

Corylus avellana Hasel

Crataegus monogyna Weißdorn

Prunus spinosa Schlehe

Rosa canina Hundrose

Salix caprea Salixweide

Salix purpurea Purpurweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Sorbus aucuparia Eberesche

Neders Verkehrsrgrün, bodendeckende Bepflanzung

Wahlweise werden folgende Arten zur Anpflanzung festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Euonymus x Kiechspindelarten

Hedera helix Efeu

Lonicera acuminata Bodendeckendes Geißblatt

Lonicera xylosteum „Clay's Dwarf“ Niedere Heckenkirsche

Rosa rugosa Niedere bodendeckende Rosen

Rosa x hybr. Schwarzer Holunder

Symphoricarpos chen „Hancock“ Korallenbeere

Ranker und Kletterpflanzen zur Begrünung von Abgrenzungen, Einfriedungen, Mauern und Fassaden

Wahlweise werden folgende schlingende Kletterpflanzen und Selbstklimmer festgesetzt:

Botanische Bezeichnung Deutsche Bezeichnung

Aristolochia macrophylla Pfeifenwinde

Clematis vitalba Waldrebe

Clematis x Nicht züchterisch beeinflusste Waldrebenarten

Euonymus fortunei Knochenspeiche

Hedera helix Efeu

Lonicera caprifolium Geißblatt

Lonicera x Schlingende Geißblattarten

Poligonum aubertii Kletterkirsche

Parthenocissus quinquefolia „Engelmanni