Stand Endausfertigung

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen für den Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 8, ergänzend zu den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die Nummerierung entspricht der Gliederung des rechtsgültigen Bebauungsplans.

2. Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Hauptgebäude

2.1.2 Zulässig für Gebäude auf Fl. Nr. 309

Dachform	Walmdach, Zeltdach
Dachneigung	18° - 35°
Dachgauben	eine Dachgaube pro Dachfläche

2.1.3 Festsetzungen für Gebäude auf Fl. Nr. 309

Kinder- und Schlafzimmer sind hinsichtlich der Lärmimmission durch die B85 zu den schallabgewandten Seiten, also nach Norden bzw. Westen anzuordnen.
Bei Orientierung nach Osten sind Schallschutzfenster Kl. 3 einzubauen.

2.4 Festsetzungen für an Wald angrenzenden Grundstücke auf Fl. Nr. 309

2.4.1 Die Baumfallgrenze für die Ost- und Südgrenze wird wie folgt festgelegt:
25,00 m ohne technische Auflagen
15,00 m mit technischen Auflagen
Werden Gebäude im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum Waldrand errichtet, ist bei der statischen Bemessung der Dachkonstruktion der Lastfall „Baumfall“ entsprechend dem örtlichen Gefährdungsrisiko in Ansatz zu bringen.
Nebengebäude (z.B. Garagen) dürfen auch innerhalb der Baumfallgrenze errichtet werden.

2.4.2 Um Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden ist eine Haftungsverzichtserklärung für den Waldbesitzer der Fl. Nr. 309 für die jeweils im direkten Anschluss an den Wald gelegenen Gebäude erforderlich.

2.4.3 Werden Kamine im Abstand von 15,00 bis 25,00 m zum Waldrand errichtet, sind zur Verhütung eines Waldbrandes an den Kaminaustrittsöffnungen geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Funkenflug zu treffen.

3. Grünordnerische Maßnahmen

Festsetzungen für die Grundstücke auf Fl. Nr. 309

3.2.3 Zur Bewässerung der Gartenflächen ist das Oberflächenwasser in Zisternen (3000 l) aufzufangen.

3.2.4 Stellplatzflächen und Stauräume vor Garagen sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

3.2.5 Der neu entstehende Waldrand ist mit Laubbäumen zu unterpflanzen.

3.2.6 Für den Ausgleichsflächenbedarf aus den Eingriffen in Natur und Landschaft ist außerhalb des Geltungsbereiches auf einer westlichen Teilfläche von Fl.-Nr. 586/25 im Anschluss an die bestehende Bepflanzung eine Fläche von 1.500 m² mit Laubbäumen (z.B. Linde, Ahorn, Rotbuche) aufzuforsten. Der entstehende Waldmantel ist mit Sträuchern (z.B. Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche) abzusetzen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Inanspruchnahme der Bauflächen anzulegen, und durch Pflege zu einer Gehölzfläche zu entwickeln.

9. Sonstige Festsetzungen

Festsetzungen für die Grundstücke auf Fl. Nr. 309

9.5 Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist zur breitflächigen Versickerung in die südlich angrenzenden Waldflächen abzuleiten.