

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen

aufgrund § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 16.1.1998 (BGBl. I S. 137)

I.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 1 BauNVO

Dorfgebiet (MD)

§ 5 BauNVO

I.1.1 Im Dorfgebiet sind die in § 5 (2) Nr. 1-9 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)

I.1.2 Im eingeschränkten Dorfgebiet sind die in § 5(2) Nr. 3 BauNVO genannten sonstigen Wohngebäude zulässig.

Die Nutzungen des § 5 Abs. 2 Ziffer 1, 4, 6, 9 sowie Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des eingeschränkten Dorfgebietes (MDe) (vgl. § 1 (6) 1 BauNVO).

Die nachstehenden textlichen Festsetzungen beziehen sich auf das eingeschränkte Dorfgebiet (MDe)

I.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

I.2.2 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Traufhöhe (Th_{max})

Als Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Geländehöhe in der Mitte der zu dem Baugrundstück gehörenden Grundstückseinfahrt gewählt. Die Traufe (Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Dachhaut) darf eine maximale Höhe von 4,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

I.2.3 Gebäudehöhe - höchstens zulässige Firsthöhe (Fh_{max})

Als Bezugspunkt für die Firsthöhe wird ebenfalls die Geländehöhe in der Mitte der zu dem Baugrundstück gehörenden Grundstückseinfahrt gewählt. Der First darf eine maximale Höhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

I.2.4 Geschossigkeit

Im Baugebiet sind Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässig. Sollte sich ergeben, dass das Dachgeschoss bei Einhaltung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ein weiteres Vollgeschoss ist, ist dies ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme bedarf der Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

I.3 Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB

I.3.1 In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

I.4 Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

I.4.1 Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO einschließlich genehmigungsfreie bauliche Anlagen (vgl. Anhang zu § 69 NBauO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

I.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB

I.5.1 Das Geh- und Leitungsrecht wird zugunsten der Gewässerunterhaltung und der Versorgungsträger festgesetzt.

I.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 24 u. 25 BauGB

- 1.6.1 Der Grünordnungsplan (GOP) bestimmt Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation der Beeinträchtigungen im Plangebiet. Die Pflanzliste der zu verwendenden Pflanzen sowie Vorgaben zur Unterhaltung finden sich im GOP.
- 1.6.2 Private und nicht überdachte Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Parkflächen im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen sind mit einem Ökoverbundpflaster, Rasensteinen oder einem vergleichbaren wasserdurchlässigen bzw. wasserspeicherfähigen Material zu befestigen. Das Pflaster muss mindestens einen 20% Fugenanteil aufweisen (vgl. § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- 1.6.3 Zufahrten dürfen beidseitig entlang der Verkehrsfläche, innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25 a Bau GB) auf einer maximalen Breite von 6,00 m pro Grundstück angelegt werden.
- 1.6.4 Garagen sowie Nebenanlagen sind, wenn sie mit Flachdach ausgeführt werden, durch eine Dachbegrünung auszugestalten.
- 1.6.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltende Heckenstruktur und die 16 Bäume sind zu schonen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 1.6.6 Im Bereich der Plansatzung sind grünordnerische Maßnahmen/Ersatzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des GOP zu treffen und dauerhaft zu erhalten (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB):
 - Entlang der festgesetzten Verkehrsfläche sind auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an den festgesetzten Standpunkten klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Bäume müssen standortgerechte einheimische Laubbäume 1. und 2. Ordnung, in der Mindestqualität: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, Stammumfang 18 / 20 cm sein.
 - Als Ersatzmaßnahmen ist eine Obstwiese auf dem Flurstück 1/8 angrenzend an das Flurstück 1/9 in einer Tiefe von 20 m (s. Plan) anzulegen und zu erhalten. Hierauf sind mindestens 12 Obstgehölze in der Mindestqualität: Hochstamm, 2 mal verpflanzt o.B., Stammumfang 8 / 10 cm anzupflanzen.
- 1.6.7 Innerhalb der als externe Ausgleichsfläche ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bestehende Ackerflächen in eine Obstwiese umzuwandeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme ist entsprechend den Angaben im GOP auf den Flurstücken 90/3 und 90/4, Flur 4, Gemarkung Bornum umzusetzen (vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 1.6.8 Die Einfriedung von Grundstücken und Gärten ist nur durch Strauchpflanzungen und Hecken zulässig (vgl. § 56 NBauO).