








PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1  Klarstellungslinie (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) aus der wirksamen Satzung von 1994
- 2  Ergänzungsfläche der Ergänzungssatzung Nr. VIII
- 3  Katasterkarte mit eingetragenen Gebäuden
- 4  vorgeschriebene Firstrichtung
- 5  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -
 -  Anlegen einer Feldgehölzhecke
 -  Anlegen einer Streuobstwiese

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung der abgerundeten Bauflächen erfolgt über den Scheunenweg (Flurstück 593) im Zusammenhang mit dem nicht überbaubaren Bereich des jeweiligen Flurstückes, der zwischen dem Scheunenweg und der abgerundeten Baufläche liegt. Die Maßnahme M 1 darf dazu auf einer Breite von 5 m unterbrochen werden.

2. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der anderen überbauten bzw. versiegelten Flächen ist vorzugsweise zu sammeln und auf dem Grundstück zu versickern bzw. wiederzuverwerten.

3. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Mindestens 60 % der abgerundeten Fläche sind unversiegelt zu belassen, als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Verlust zu ersetzen.

4. Grünordnerische Maßnahmen

Maßnahme M 1 (Heckenpflanzung)

Innerhalb der als Maßnahme M 1 gekennzeichneten Flächen ist eine 3 m breite Laubgehölzhecke mit einem maximalen Pflanzabstand der Gehölze untereinander von 1,5 m zu pflanzen. Die Auswahl der Sträucher erfolgt entsprechend Artenliste 2. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen.

Maßnahme M 2 (Anlegen einer Streuobstwiese)

Pflanzung von mindestens 8 mittel- oder hochstämmigen Obstbäumen (Auswahl aus Artenliste 3; Mindestpflanzgröße 10/12). Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Baufertigstellung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort der Bäume auf den Flurstücken 564/4 sowie 591/2 ist frei wählbar.

Maßnahme M 3 (Pflanzung von Einzelbäumen)

Pro 500 m² Baugrundstück innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung sind zwei hochstämmige Laubbäume oder 4 mittel- oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Maßnahme M 4 (Beseitigung von Bodenversiegelungen)

Als Ausgleich für die geplante Versiegelung sind brachgefallene Gebäude abzubrechen bzw. Bodenversiegelungen zu beseitigen. Bei Neubebauung auf dem Grundstück 563/1 sind die noch vorhandenen Versiegelungen im Bereich des 2011 abgebrannten Scheunengebäudes einschließlich der vorhandenen Ablagerungen sowie der verlegten Rasengitterplatten restlos zu beseitigen. Bei Neubebauung auf dem Flurstück 564/4 ist das am Scheunenweg befindliche, ortsuntypische Garagengebäude abzubrechen und die am Scheunenweg vorhandenen Befestigungen aus Betonplatten (ca. 50 m²) zu beseitigen.

5. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Im Planbereich herrschen generell relativ flurnahe Grundwasserabstände. Für bauliche Maßnahmen wird ein Baugrundgutachten zur Klärung der Untergrund- und Grundwasserverhältnisse empfohlen.

Der Planbereich liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich. Deshalb ist zu prüfen, ob durch eine hochwasserangepasste Ausführung das Schadenspotential der Bebauung gesenkt werden kann.