

TEXTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

B-PLAN „Stegebinne“

(§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1)
 - 1.1 Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
 - 1.2 Es ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig, es sei denn, das Dachgeschoss ist baurechtlich als Vollgeschoss zu rechnen. In diesem Falle sind 2 Vollgeschosse (Dachgeschoss und ein weiteres Vollgeschoss) zulässig.
2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4)
 - 2.1 Stellplätze sowie Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 12 und § 14 BauNVO).
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6)

Je Wohngebäude sind nur max. 2 Wohnungen zulässig.
4. Die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.
5. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
 - 5.1 Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig. Die Versiegelung ist zulässig, wenn das Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert wird.
 - 5.2 Die unbegrünteren Dachflächen sind an Zisternen anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen. Die Zisternen müssen je m² unbegrünter Dachflächen 25 l groß sein. Maßgebend für die Größe der Zisternen ist die Größe der unbegrünteren Dachflächen in waagrechter Projektion.
 - 5.3 Das Niederschlagswasser ist zu bewirtschaften. Der Abfluss der Niederschlagswassermenge darf durch die Bebauung nicht erhöht werden. Das durch die Bebauung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf daher nur gedrosselt abgeleitet werden.

Der Notüberlauf von Drosseleinrichtungen darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

5.4 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“ ist durch ein- oder zweischürige Mahd zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 16. Juni und die zweite Mahd nicht vor dem 1. September eines jeden Jahres erfolgen. Das Mähgut ist nach spätestens 7 Tagen abzufahren. Alternativ zur Mahd ist auch eine extensive Beweidung mit Pferden und Rindern im Rahmen der Großkoppel-Bewirtschaftung zulässig. Düngung, Pestizideinsatz und Dränung sind nicht zulässig.

5.5 Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 1, und die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen sind entsprechend der folgenden Tabelle als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Baugebiet zugeordnet.

Die durch den B-Plan auf den öffentlichen Straßen und Fußwegen ermöglichten Eingriffe werden auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Extensivgrünland“, Index 2, und mit den auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25)

6.1 Auf den Baugrundstücken sind je 10 m² versiegelter Fläche 1,5 m² Pflanzflächen und je 10 m² befestigter Fläche sind 0,75 m² Pflanzflächen anzulegen.

Diese Pflanzflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pflanzungen, die aufgrund anderer Festsetzungen vorgenommen werden, sind anzurechnen.

6.2 Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist als geschlossener Gehölzgürtel vorzunehmen.

Standortgerechte heimische Gehölze sind z. B.:

Bäume:	
Winterlinde *	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Traubeneiche	Quercus petraea
Hainbuche *	Carpinus betulus
Feldahorn *	Acer campestre
Stieleiche *, **	Quercus robur
Salweide	Salix caprea

und hochstämmige lokale Obstbäume

Sträucher:	
Hasel *	Corylus avellana
Weißdorn *	Crataegus monogyna u. laevigata
Hartriegel *	Cornus sanguinea
Hundsrose *	Rosa canina
Schlehe	Prunus spinosa

(* für heckenartige Einfriedigungen geeignet, ** Bäume 1. Ordnung)

6.3 Nadelgehölze sind nur bis zu einem Anteil von max. 10 % der Gesamtgehölze zulässig.

7. Gestaltungssatzung nach § 81 HBO Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

7.1 Die Stellplätze für Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß die Abfallbehälter von der Straße und von den Nachbargrundstücken her nicht gesehen werden können. Wenn die Stellplätze nicht innerhalb der baulichen Anlagen angeordnet werden, kann auch eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen, die nicht sofort einen Sichtschutz gewährleistet.

7.2 Zulässig sind nur Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs und Bepflanzung zulassen) vorgesehen. Die Dachneigung ist für unbegrünte Hauptdächer zwischen 25° und 50° zu wählen. Unbegrünte Nebendächer dürfen eine Dachneigung von 15° - 50° erhalten.

7.3 Die Dächer der Gebäude dürfen nur mit roten-rotbraunen bis braunen und anthrazitfarbenen Materialien eingedeckt werden, es sei denn, es wird floristische Dachbegrünung (Aufbringen von Substrat bzw. Erde, welche Bewuchs oder Bepflanzung zulassen) vorgenommen. Ziegel sind auch in anderen gedeckten Tönen zulässig.

Stand: 11.02.2008

Aufgestellt:

Dipl.-Ing. Zillinger
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Straße 1
35396 Gießen

Fon: (0641) 95212-0
Fax: (0641) 95212-34
Info.zillinger@t-online.de