

B-Plan 146 - Textliche Festsetzungen

1. Dorfgebiete

- (1) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in den **Dorfgebieten MD 1, MD 2 und MD 3** folgende Nutzungen zulässig sind:
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gemäß § 5 (2) Nr. 2 BauNVO,
 - sonstige Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 3 BauNVO,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 5 (2) Nr. 5 BauNVO,
 - Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 6 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 4** folgende Nutzung zulässig sind:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im **Dorfgebiet MD 5** folgende Nutzung zulässig ist:
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauNVO
- (4) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass den Dorfgebieten folgende Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Tankstellen gemäß § 5 (2) Nr. 9 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gemäß § 5 (3) BauNVO

2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Größe der Baugrundstücke darf 900 qm nicht unterschreiten.

3. Anzahl der Wohngebäude in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

6. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Firsthöhe in den Dorfgebieten **MD 1** und **MD 2** auf 9 m begrenzt.

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wird die Traufhöhe im Dorfgebiet **MD 1** auf 6,0 m und im Dorfgebiet **MD 2** auf 4,50 m begrenzt:

Unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe und Gebäudehöhe ist die Oberkante Erschließungsstraßenmitte (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches (gemessen in Fassadenmitte). Der oberste Punkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der traufseitigen Dachfläche.

6. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Dorfgebiet **MD 2** nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

7. Grünorderische Maßnahmen

- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen ist eine Bepflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (2) Pro 200 qm neu versiegelte Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken in den Dorfgebieten **MD 1** und **MD 2** gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.
- (3) Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichneten Flächen sind Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen (z. B. Obstbaumwiese, Anpflanzung, Rückhaltebecken). Bei Abgang der Gehölze sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die grünordnerischen Maßnahmen werden im Zusammenhang mit dem örtlichen Aufmaß der Bestände und der Erstellung des Umweltberichtes noch konkretisiert.