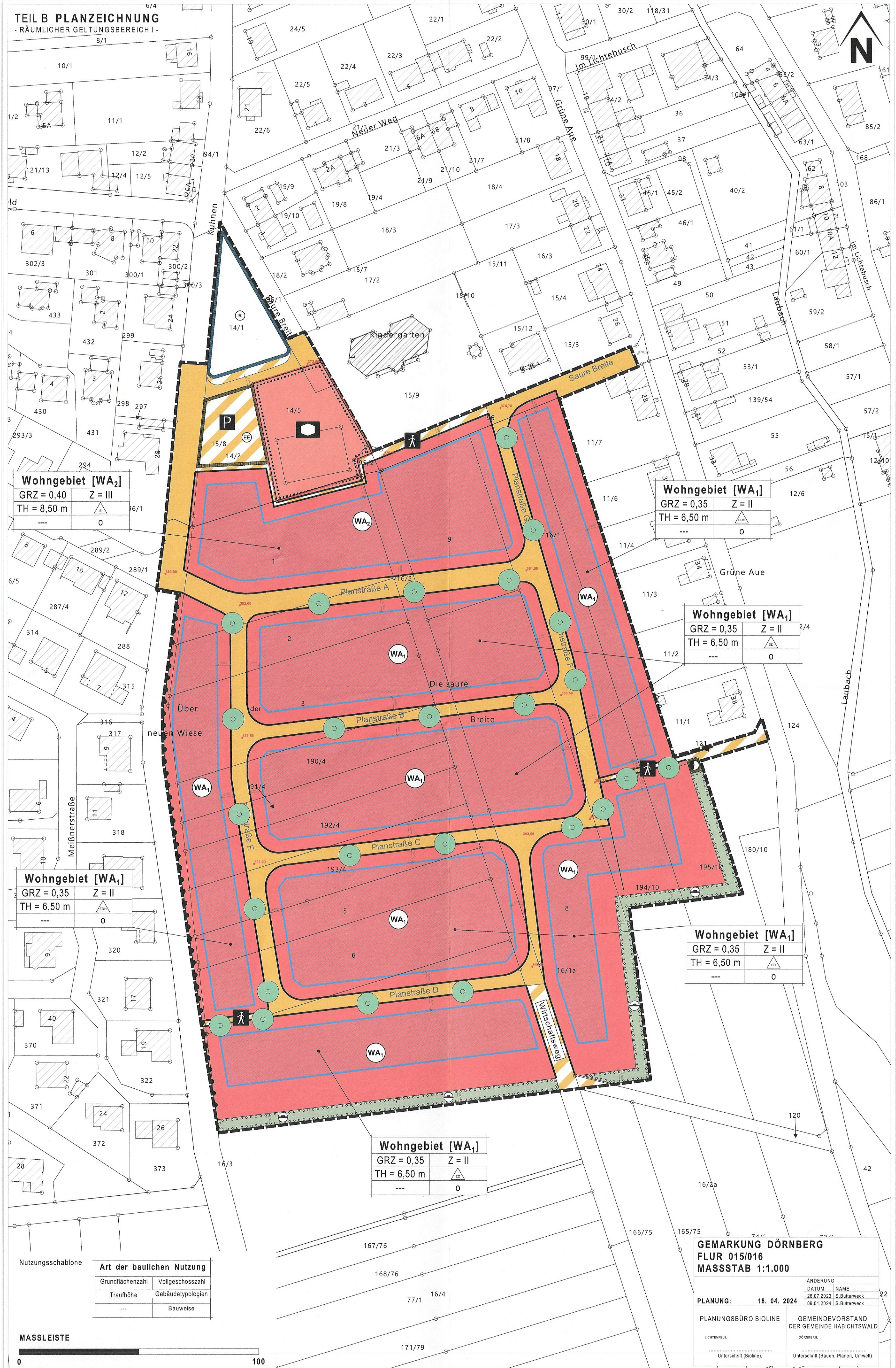




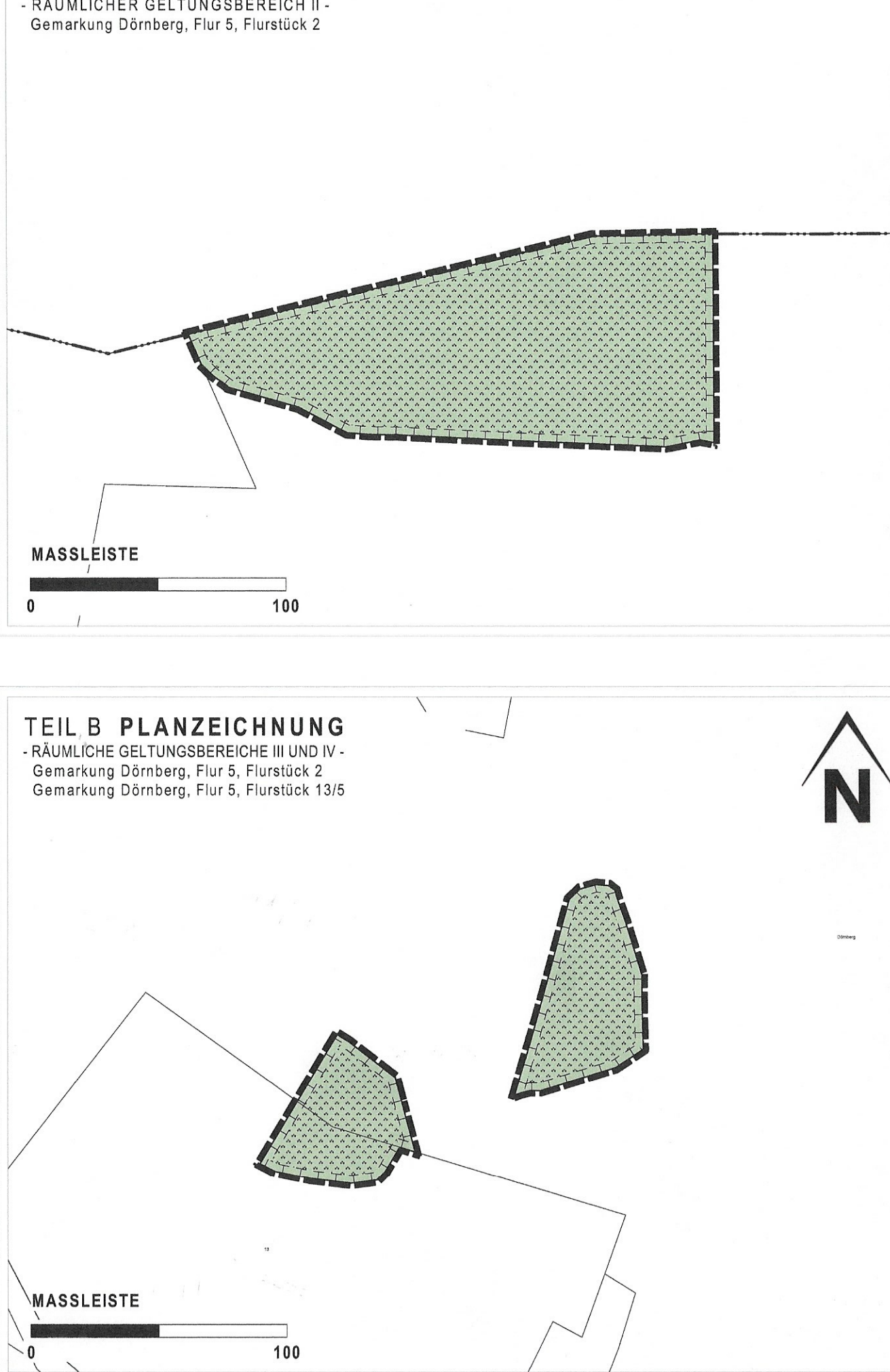
TEIL A PLANZEICHNUNG UND TEXTFESTSETZUNGEN

- Der Anwendungsbereich der textuellen Festsetzungen ist durch die zeichnerisch dargestellten Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 29 „Baugebiet - Panoramablick“ festgesetzt. Die Größe der Geltungsbereiche beträgt 140 866 Quadratmeter.
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BauGB, Ziffer 15.13 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)
- (1) Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als "Allgemeine Wohngebiete [WA]" festgesetzt.
- (1.2) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (1.3) Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.
- (1.4) Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 bis 23 BauNVO)
- (1.7) Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.
- (1.8) Für die Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
- (1.8.1) Zulässige Höhe baulicher Anlagen in Meter (H) bei 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Für bauliche Anlagen innerhalb der Baugebiete (Wohngebiete) wird die maximale bergseitige Traufhöhe (TH) in Meter wie folgt festgesetzt:
- Algemeines Wohngebiet I: Traufhöhe, bergseitig: 6,50 m
Algemeines Wohngebiet II: Traufhöhe, bergseitig: 8,50 m
- Als zulässige Traufhöhe gilt das Maß zwischen der Baugebiete im Schnittpunkt mit Außenwand und Dachhaut. Der untere Bezugspunkt der bergseitigen Traufhöhe baulicher Anlagen wird senkrecht zur Mitte der Außenwand des Gebäudes von der vorhandenen Geländeoberfläche gemessen.
- (1.8.2) Zulässige Anzahl an Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- Für bauliche Anlagen wird die maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (Z) in einer absoluten Zahl wie folgt festgesetzt:
- Algemeines Wohngebiet I: 0,35
Algemeines Wohngebiet II: 0,40
Fläche für Gemeinbedarf: 0,35
- Der zulässige überbaubare Flächenanteil darf auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- (1.9) Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.
- (1.9.1) nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.1.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.9.2) nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.1.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.9.3) Einzel- und Doppelhäuser, Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Ziffer 3.1.1 bis 3.1.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- (1.10) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzlinien festgesetzt.
- (1.11) Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO und Ziffer 3.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- überbaubare Grundstücksfläche
- (1.12) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, allgemein zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- (1.13) Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, Ziffer 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.14) Sozialen Zwecken dienende Gebäuden und Einrichtungen (Ziffer 4.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- ZAHLE DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- (1.15) In dem allgemeinen Wohngebiet I sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hiervon abweichend ist in Reihenhäusern maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig, eine zweite kann ausnahmsweise zugelassen werden.
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- (1.16) Straßenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.17) Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.18) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.19) Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche / Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.20) Zweckbestimmung: Fußgängerbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.3 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.21) Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, Ziffer 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- VERSORGUNGSLEITUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- (1.22) Die für die Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- (1.23) Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Ziffer 7.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.24) Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtung Erneuerbare Energien und Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, Ziffer 7.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- (1.25) Grünfläche, hier öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Grünanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Ziffer 8.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB)
- (1.26) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung Regenerationsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a und b BauGB, Ziffer 10.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABRÄUBUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- (1.27) Aufschüttungen und Abräubungen zur Errichtung eines Damms und einer Flutmulde (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB, Ziffer 11 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)

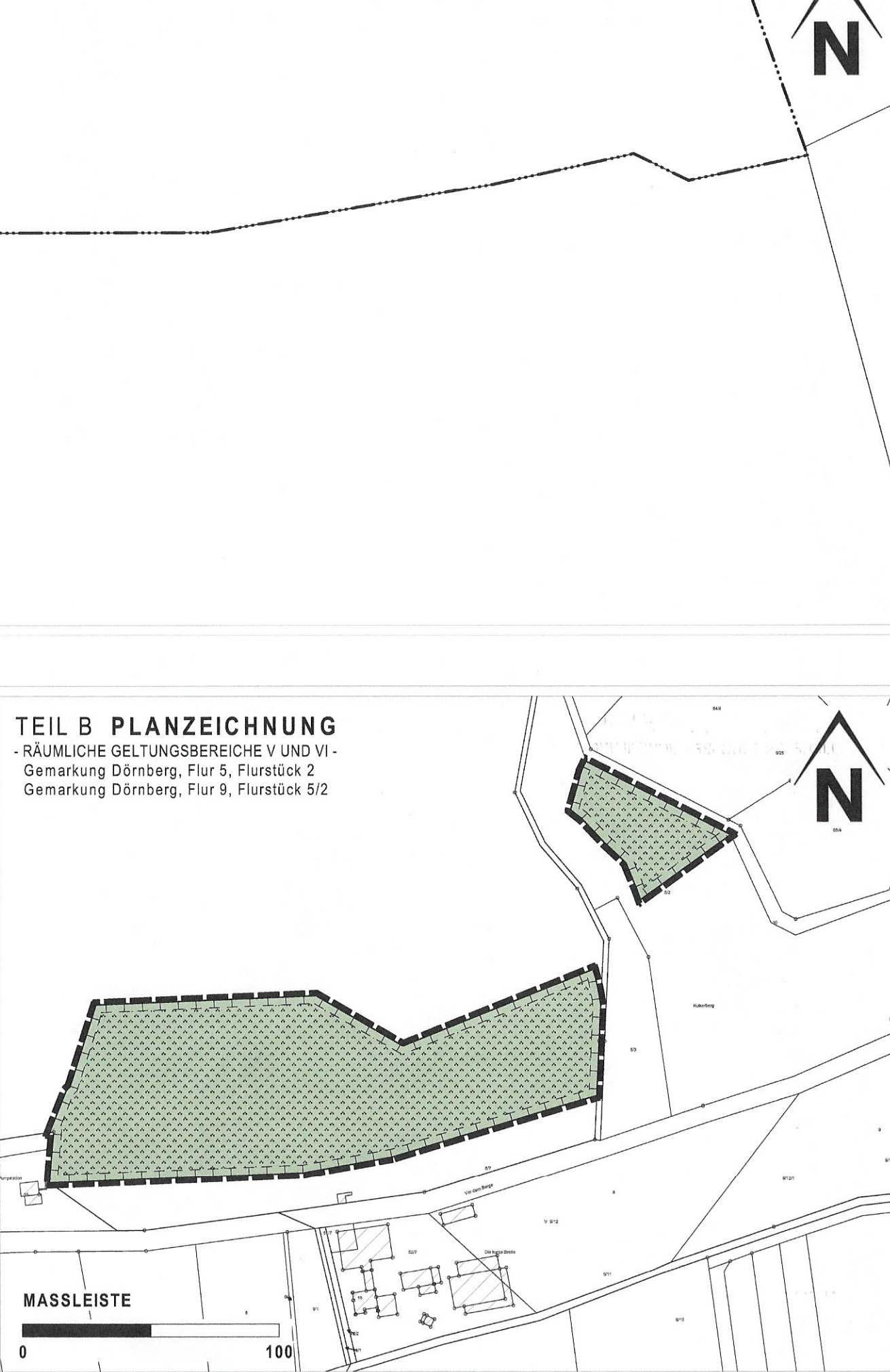
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- (1.28) Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB, Ziffer 12.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- (1.29) In den Baugebieten sind private Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen, wenn dem keine wasserwirtschaftlichen oder sonstige öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen.
- (1.30) Im Baugebiet ist das Einbringen von wasserundurchlässigen Folienabdeckungen unzulässig. Die gärtnerische Anlage von Flächen mit Schotter, Kies oder sonstigem Steinmaterial ist nicht zulässig und kann aufgrund der reduzierten Vegetation und des fehlenden Oberbodens nicht als Grünfläche gewertet werden. Bodenversiegelungen sind nach § 1a BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- (1.31) Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne mit Bruchwasserentzug) auf dem jeweiligen Grundstücken abzuleiten. Das Volumen der Zisterne berechnet sich wie folgt:
- Retentionsvolumen: $V_{\text{Ret}} = \text{Grundstücksgröße in Quadratmeter} \times 3,52 \text{ Liter / Quadratmeter} = \text{Liter}$
- Der Überlauf ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Der Ablauf der Retention (Drosselabfluss) berechnet sich für alle Zisternen wie folgt: Drosselabfluss Q_{Dr} = Grundstücksgröße in Quadratmeter x 0,0011 Liter / Sekunde (Quadratmeter) = Liter / Sekunde
- (1.32) Werden durch Untersuchungen im Vorfeld der erstmaligen Baufeldfreimachung innerhalb der Brut- und Setzzeiten keine Vorkommen der Feldfrucht nachgewiesen, kann von den allgemeinen Baueinschränkungen innerhalb der Brut- und Setzzeiten (1. März bis zum 30. September) abgesehen werden. Sofern die vorläufige Ersatzmaßnahme nach Ziffern 1.35 und 1.36 ihre Funktion erfüllt, können Vergrünungsmaßnahmen (Flatterband o.ä.) im Baugebiet durchgeführt werden.
- (1.33) Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, kreiselsternförmig sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0° Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirksamem Spektrum wie beispielsweise warmes Licht entsprechend der Farbtemperatur von 1.800 bis 2.400, max. 2.700 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung.
- (1.34) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Ziffer 13.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.35) Die mit der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagerten Flächen für den Wald sind als Waldflächen in einem dauerhaften Zustand unverzüglich unter Beachtung der Verwechslungsgefahr mit dem Wald als Waldflächen zu bezeichnen. Die Flächen sind als Waldflächen zu bezeichnen, die nach der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagerten Flächen für den Wald sind als Waldflächen in einem dauerhaften Zustand unverzüglich unter Beachtung der Verwechslungsgefahr mit dem Wald als Waldflächen zu bezeichnen.
- (1.36) Anlage eines Blüthenstreifens
- (1.37) Der Blüthenstreifen ist mit einer Breite von 15,0 Meter und einer Fläche von mindestens 1.600 Quadratmeter anzulegen. Zur Errichtung ist eine geeignete Blümmischung aus regionaltypischen Wildpflanzen zertifizierter Herkunft zu verwenden. Die Anlage bzw. Einsatz muss mit Beginn der Vegetationsphase im Jahr der Baugebieten erfolgt sein.
- MASSNAHMEN ZUR NUTZUNG SOLARER STRAHLENGENERIE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
- (1.38) In den Baugebieten sind die nutzbaren Gebäudedachflächen zu 100 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindefläche). Nutzer ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann (zur nutzbaren Dachfläche siehe Begründung zum Bebauungsplan). Werden auf einem Dach Solarmodule-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindefläche angerechnet werden.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- (1.39) Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, Ziffer 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.40) Die anzupflanzenden Bäume in öffentlichen Straßenraum dürfen abweichend von dem in der Planzeichnung festgelegten Standort angepflanzt werden.
- BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONST. BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- (1.41) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, Ziffer 13.2.1 der Anlage zur Planzeichenverordnung 1990 - Planzeichen für Bauleistungen)
- (1.42) Es ist eine einseitige Pflanzung ausschließlich standortgerechter und heimischer Strauch- und Baumarten anzulegen. Sträucher müssen eine Größe von 0,6 bis 1,0 Meter besitzen, verpflanzter Heister von 1,25 bis 1,50 Meter. Die Pflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 Meter durchzuführen. Bäume sind in einem unregelmäßigen Abstand von 6,0 bis 12,0 Meter zu pflanzen.

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- (1.43) Flurstücksbezogene und Grenzpunkt
- (1.44) Flurstücksbezeichnung
- (1.45) Grenze der Flur
- (1.46) Grenze der Gemarkung
- (1.47) Gebäude für Wohnen, Wirtschaft, Gewerbe oder öffentliche Zwecke mit Hausnummer
- (1.48) Bestandshöhe in Meter über Normalhöhen-Null
- (1.49) Bemaßung in Meter
- (1.50) Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 24 "KITA Saure Breile"
- II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 61 HGB)
- BEGRIFFUNG VON BAULICHEN ANLAGEN SOWIE DIE NUTZUNG, GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 61 Abs. 1 Nr. 5 HGB)
- (2) Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen:
- (2.1) Mindestens 15 von Hundert (v.H.) der Grundstücksfläche sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- (2.1.1) Für je 150 Quadratmeter, der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 Quadratmeter der zu begrünenden Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- (2.1.2) In den Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschlossenen Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei Grundgrößen ist je straßenseitiger Seite ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die Festsetzung nach 2.1.2 angerechnet werden.
- (2.1.3) In den Vorgärten (= Gartenflächen zwischen der erschlossenen Verkehrsfläche und straßenseitiger Fassade) ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Bei Grundgrößen ist je straßenseitiger Seite ein Baum zu pflanzen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die Festsetzung nach 2.1.2 angerechnet werden.
- (2.1.4) Die Hausgärten sind struktur- und artenreich anzulegen. Hierfür ist eine der drei Maßnahmen umzusetzen. Die Maßnahmen können auf die Festsetzung nach 2.1.1 angerechnet werden.
- (2.1.4.1) Maßnahme 1: Vogelweidenhaider Garten
- 10 laufende Meter Wildhecke, zweifelhoch, freischend oder 20 laufende Meter Heckenpflanzung, geschnitten, 18 Quadratmeter Blumenwiese, 1 bis 2 Schritte pro Jahr oder 12 Quadratmeter Staudenbeet oder 4 Quadratmeter Kräuterbeet, Begrünung der Dachterrasse oder 8 Quadratmeter Garage/Carports oder 8 Quadratmeter Fassadenbegrünung, Anbringen, Pflege und dauerhafter Erhalt von einer Nisthilfe für Vögel.
- (2.1.4.2) Maßnahme 2: Insektenfreundlicher Garten
- 15 laufende Meter Natursteinmauer als Trockenmauer ausgeführt oder drei laufende Meter / drei Quadratmeter Totholz, 18 Quadratmeter Blumenwiese, 1 bis 2 Schritte pro Jahr oder 12 Quadratmeter Staudenbeet oder 4 Quadratmeter Kräuterbeet, Begrünung der Dachterrasse oder 8 Quadratmeter Garage/Carports oder 8 Quadratmeter Fassadenbegrünung, Anbringen, Pflege und dauerhafter Erhalt von einer Nisthilfe für Insekten.
- (2.1.4.3) Maßnahme 3: Fledermausfreundlicher Garten
- 12 Quadratmeter Blumenwiese, 1 bis 2 Schritte pro Jahr oder 8 Quadratmeter naturnaher Gartenteich, 10 laufende Meter Wildhecke, zweifelhoch, freischend oder 20 laufende Meter Heckenpflanzung und Anbringen, Pflege und dauerhafter Erhalt von einer Nisthilfe für Fledermäuse.
- (2.1.5) Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
- (2.1.6) Großkronige Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter, kleinkronige Bäume einen Mindeststammumfang von 12-14 Zentimeter, gemessen in 1,00 Meter Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
- (2.1.7) Außenwände von Nebenanlagen mit fensterlosen Fassaden sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 Meter Wandraße ist eine Pflanze zu verwenden. Eine Ausnahme von der Fassadenbegrünung ist möglich, wenn material- und konstruktionsbedingte Ausschlusskriterien vorliegen.
- (2.1.8) Die Dachflächen von eingeschlossenen Wohngebäuden und Nebengebäuden (> 30 Quadratmeter) bis zu einer Dachneigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 10 Zentimeter starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Dies gilt nicht für Vordächer, technische Einrichtungen (hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), windabweisende Terrassen und Beleuchtungsflächen.

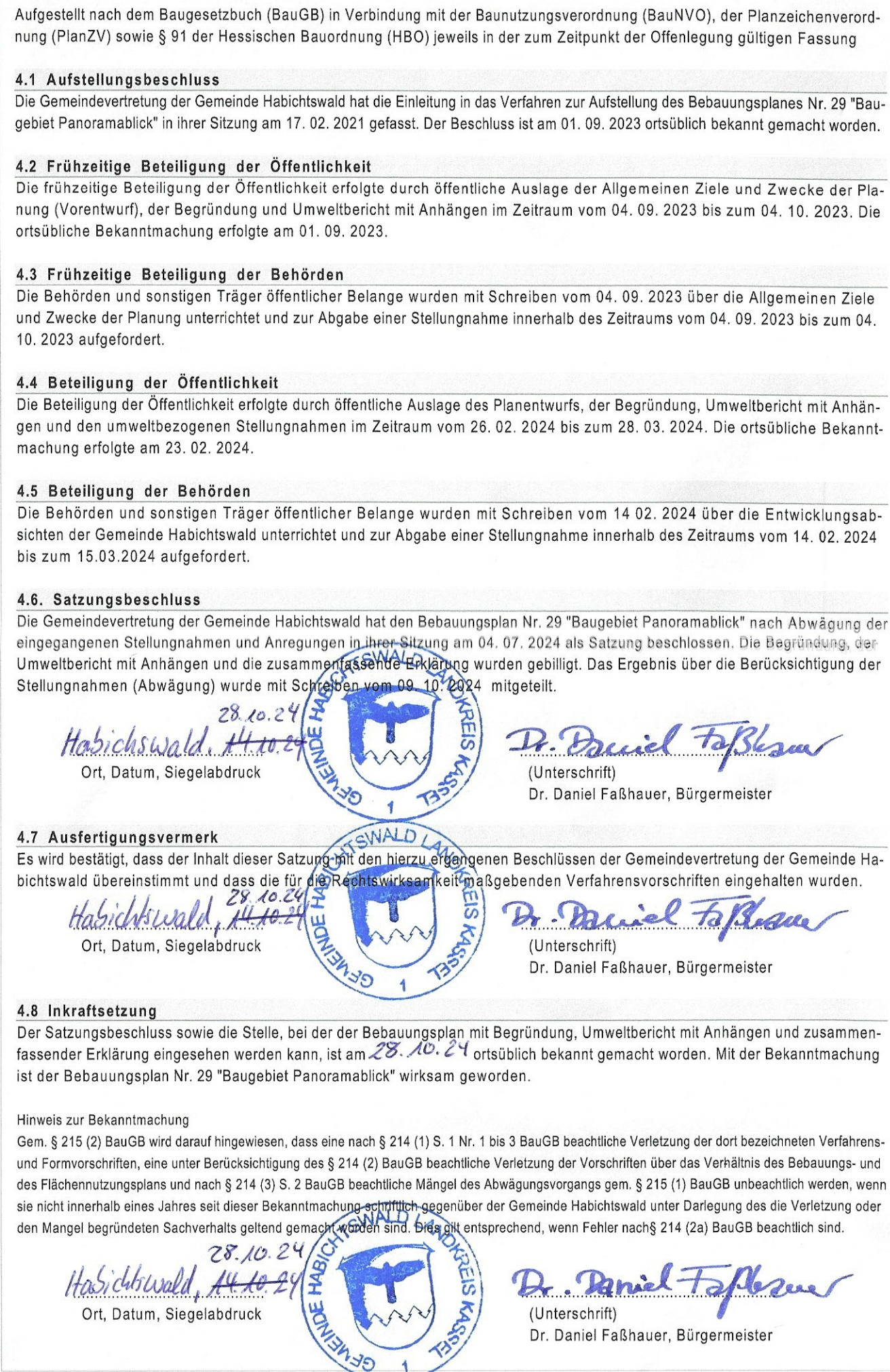
TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH I -



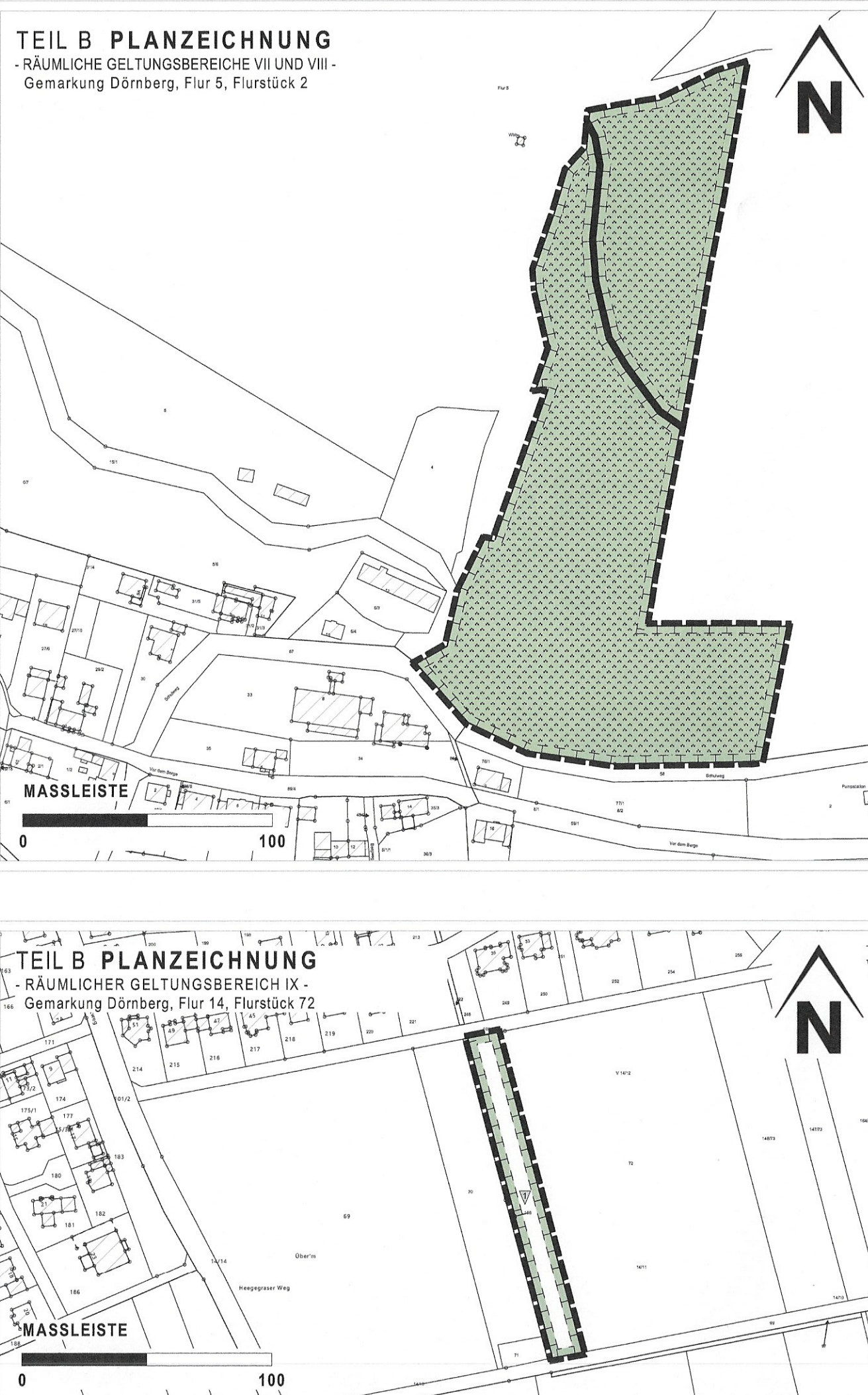
TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH III UND IV -



TEIL B PLANZEICHNUNG
- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH V -



- GESTALTUNG VON EINFRIEDUNGEN UND WERBEBÄNEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 7 HGB)
- (2) Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.
- (2) Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekten wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtfarben ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäude und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein. Außenwerbung ist in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen.
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE** (§ 9 Abs. 8 BauGB)
- (3.1) **ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE**
- Werden bei Bodengriffen farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen zu unterbrechen und die Regierungspräsidium Kassel bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- (3.2) **ARTENSCHUTZ**
- Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, wird darauf verwiesen, dass es nicht zulässig ist, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gutsundhaltung von Bäumen.
- (3.3) **BODENUNTERSUCHUNG**
- Für den Vollzug des Bebauungsplanes ist eine Bodennutzung nach §§ 45 fortgeltende Baugesetzbuch erforderlich.
- (3.4) **BODENSCHUTZ**
- Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und von Verwitterung oder Vergrößerung zu schützen. Auf die Ergebnisse des geotechnischen Berichts vom 26.09.2023 zum Bebauungsplan Nr. 29 wird verwiesen.
- (3.5) **DENKMALSCHUTZ**
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Stängelreste, Skeletreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSGB unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.
- (3.6) **EMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT**
- Auflösung eventueller Emissionen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs können gegen die Gemeinde Habichtswald Träger der Planungsbeteiligung keine Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden nicht übernommen.
- (3.7) **ERDWÄRMESONDE**
- Die Niederbringung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellen gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers dar und sind daher gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubisantrag ist rechtzeitig vor Bauarbeiten am Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzulegen.
- (3.8) **GELÄNDEHÖHE**
- Die tatsächliche Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen ca. 370,00 m ü. NNH und ca. 405,00 m ü. NNH.
- (3.9) **KAMPFMITTEL**
- Werden bei Bodengriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich bezüglich der Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
- LISTE DER FÜR EINE BEPFLANZUNG ZU EMPFEHLENDE GEHÖLZARTEN**
- | Größerkronige Bäume | Kleinkronige Bäume | Sträucher |
|-----------------------------------|--|---|
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Acer campestre (Feld-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartleiger) |
| Acer pseudo-platanus (Berg-Ahorn) | Prunus avium (Vogelkirsche/Saix) | Corylus avellana (Hasel) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Salix caprea (Sal-Weide) | Crataegus monogyna (Eingetragener Weiden) |
| Fagus sylvatica (Buche) | Robus aucuparia (Eberesche) | Eunonymus europaeus (Pfaffenhutchen) |
| Fraxinus excelsior (Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus petraea (Traubeneiche) | Rosa canina (Hundsrose) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Rosa arvensis (Feld-Rose) | Robus idaeus (Himbeere) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Ulmus campestris (Feld-Lime) | Viburnum lantana (Volliger Schneeball) | Viburnum lantana (Volliger Schneeball) |
- (3.11) **TRINKWASSERSCHUTZ**
- Die Flächen der räumlichen Geltungsbereiche II bis VIII befinden sich in Schutzzone II oder III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen TB 1 + 2 Dörnberg und Quelle Stammes Wiese in den Gemarkungen Dörnberg und Ehen der Gemeinde Habichtswald. Landkreis Kassel (StANr. 2388 S. 0903 zuletzt geändert durch die zweite Änderungsverordnung vom 07.02.2021, StANr. 09112 S.0278).



GEMEINDE HABICHTSWALD

Bebauungsplan Nr. 29
"Baugebiet - Panoramablick"
Ortsteil Dörnberg

SATZUNGSEXEMPLAR