

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
 - Tankstellen (Nr. 5)nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und daher ausgeschlossen.
2. Innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
Fläche A 1 (Gemarkung Ochsendorf, Flur 10, Flurstück 29)
Der Gewässerrandstreifen ist dauerhaft zu erhalten und darf nur maximal 1 x im Jahr (Herbst) gemäht werden.
Fläche A 2
Anpflanzen von standortheimischen Bäumen und Sträuchern als Gebüsch gemäß der als Anlage zur Begründung beigefügten Gehölzauswahlliste mit vorgelagerter halbruderaler Gras- und Staudenflur.
Als Pflanzmaterial wird empfohlen:
Sträucher: leichter Strauch, 1 x verschult, 3-triebig, 60 - 100
Bäume: Hochstamm, 2 x verschult.
Die vorgelagerte halbruderaler Gras- und Staudenflur darf maximal 2 x im Jahr gemäht werden (Ende Mai bis Anfang Juni und Ende September).
Fläche A 3
Anpflanzen von 5 Bäumen (z.B. Linde, Ahorn) als Einzelbaum mit einem Abstand von ca. 8 m. Ausnahmsweise ist innerhalb des Pflanzstreifens eine Zu- und Abfahrt von 3,50 m je Baugrundstück zulässig.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen:
 - a) auf den privaten Grundstücksflächen ist pro Grundstück 1 Obstbaum als Einzelbaum anzupflanzen;
 - b) in der Planstraße A sind 2 Einzelbäume anzupflanzen.Siehe hierzu die der Begründung beigefügte Gehölzauswahlliste.
Als Pflanzmaterial wird empfohlen: Hochstamm, 2 x verschult.
Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Einzelgehölz zulässig.
4. Die in Nr. 2 und 3 genannten anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
5. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die innerhalb des Plangebietes im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen (Fläche A 1 – A 3) werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.
6. Auf jedem Baugrundstück ist eine Anlage zur Regenwasserrückhaltung (Zisterne) mit einem Mindestinhalt von 6,4 m³ vorzusehen.

Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

§ 1 – Geltungsbereich

1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Lehmberg I“.
Die genaue Begrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

1.2 Sachlicher Geltungsbereich

Die Regelung der ÖBV setzt einen Rahmen für die Gestaltung der Dächer (Dachform, Dachneigung und Material).

§ 2 – Dächer

1. Für die Dächer der Hauptgebäude sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig.
2. Für alle geneigten Dachflächen sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

Farbreihe Rot

RAL 3004, 3005, 3009, 3011

Farbreihe Braun

RAL 8007, 8011, 8015, 8016

Farbreihe Grau

7010, 7013, 7024, 7026

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

3. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen sind nur zulässig:
 - a) Satteldächer in der Neigung des Hauptgebäudes,
 - b) Flachdächer; bei einer Dachfläche von mehr als 40 m² nur dann, wenn diese begrünt sind.

§ 3 – Ausnahmen

Ausgenommen von den Regelungen des § 2 sind Wintergärten und bauliche Anlagen, die der Gewinnung alternativer Energie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) dienen.

§ 4 – Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 1 und 3 NBauO, wer als Bauherr/-in, Entwurfsverfasser/-in oder Unternehmer/-in vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen der §§ 2 und 3 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.