

# Textliche Festsetzungen

1. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorzunehmen:

## Fläche ①

Im Plangebiet – Teilbereich A – ist innerhalb der Flächen mit der zeichnerischen Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine vier- bis fünfreihigen Baum-Strauchhecke aus standortheimischen Sträuchern und einzelnen niedrigen Bäumen anzupflanzen. Verwendung finden sollen folgende Arten:

*Crataegus monogyna* / *C. laevigata* (Eingriffeliger / Zweigriffeliger Weißdorn), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Sambucus racemosa* (Trauben-Holunder), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Ulmus minor* (Feld-Ulme), *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball).

## Fläche ②

Im Plangebiet – Teilbereich B – wird eine 1.836 m<sup>2</sup> große Teilfläche eines am Grenzgraben in der Schunter-Niederung südöstlich von Ochsendorf gelegenen Flurstücks zu einem Biotopkomplex aus Uferstaudenflur und Halbruderaler Gras- und Staudenflur feuchter Bereiche entwickelt.

## Fläche ③

Im Plangebiet – Teilbereich B – wird auf einer Fläche von 373 m<sup>2</sup> die artenarme Grünland-Ansaat der Vornutzung durch Schafbeweidung zu einem Kalk-Magerrasen entwickelt.

2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist auf den privaten Grundstücksflächen pro Grundstück 1 Obstbaum- Hochstamm oder Laubbaum als Einzelbaum anzupflanzen. Verwendung finden sollen folgende Arten:

*Acer campestre* (Feld-Ahorn), *Alnus glutinosa* (Schwarz-Erle (bei stärkerer Nässe im Boden)), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn (Baumform)), *Prunus avium* (Vogel-Kirsche), *Salix alba* (Silber-Weide), *Salix caprea* (Sal-Weide), *Sorbus aucuparia* (Eberesche).

Als ursprünglich nicht heimisches, aber seit langem in Europa kultiviertes Gehölz kann auch der Schwarze Maulbeerbaum (*Morus nigra*) gewählt werden.

3. Die Anpflanzung von Koniferen ist nur als Einzelgehölz zulässig.
4. Die in Nr. 1 (Fläche ①) und Nr. 2 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 ①, ② und ③) werden den Baugrundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.
6. Auf jedem Baugrundstück ist das durch Versiegelung und Überbauung angesammelte Niederschlagswasser in flachen und begrünten Mulden, die einen Notüberlauf besitzen, zu sammeln, damit das abgeleitete Niederschlagswasser versickern und verdunsten kann. Hierzu ist auf jedem Baugrundstück pro 100 m<sup>2</sup> versiegelter und überbauter Fläche eine Versickerungsmulde mit einer Fläche von 22 % und einer Einstau-Muldentiefe von mindestens 12 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.



# Örtliche Bauvorschrift (ÖBV)

## § 1 – Geltungsbereich

### 1.1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese ÖBV gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Wilhelmstraße“.  
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), der straßenseitigen Einfriedung sowie der Grundstücksbefestigungen.

## § 2 – Dächer

2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 28° bis 48° auszuführen.  
Begrünte Dächer sind in beliebiger Form zulässig.

2.2 Für alle geeigneten, nicht begrünten Dachflächen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dachdeckungen aus gebranntem Ton und Beton in den nachfolgend aufgeführten Farbtönen der RAL Farbkarte 840 HR zulässig:

#### Farbreihe Orange

RAL 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2010

#### Farbreihe Rot

RAL 3000, 3002, 3011, 3013, 3016, 3022

#### Farbreihe Braun

RAL 8007, 8011, 8012, 8015, 8016, 8017

#### Farbreihe Grau

7010, 7013, 7024, 7026

#### Farbreihe Schwarz

9004, 9005, 9011, 9017

und Mischungen aus den vorgenannten Farbtönen.

2.3 Dachflächen von Wintergärten, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und überdachte Terrassen können abweichend davon auch aus Glas oder Glas ähnlichen Kunststoffen ausgeführt werden.

2.4 Dachflächen von untergeordneten Nebengebäuden i.S von § 14 BauNVO können abweichend auch aus Pappdeckung ausgeführt werden.

2.5 Auf allen Dachflächen sind im Sinne der Gewinnung alternativer Energien Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Anlagen zulässig.

## § 3 – Einfriedungen

Einfriedungen an der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur in einer Höhe bis zu 0,80 m über dem Bezugspunkt als lebende Hecken und / oder als senkrechtstehende Holzlattenzäune zulässig. Massive Sockel (Ziegelmauerwerk, Beton) sind nur in einer Höhe von max. 0,35 m über dem Bezugspunkt zulässig. Pfeiler und Tore dürfen 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.

## § 4 - Grundstücksbefestigungen

Das Material für die Befestigung auf den Grundstücken (z.B. Zufahrten, Terrassen und Zuwegungen) ist so zu wählen, dass ein Versickern des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht wird.

## § 5 – 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 bis 4 dieser ÖBV entspricht. Die Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.