

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO ist gemäß § 1(4) BauNVO gegliedert.  
Im eingeschränkten Dorfgebiet (MDe) ist die Errichtung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur ausnahmsweise zulässig.
2. Höhenlage der baulichen Anlagen:  
Die Oberfläche des fertigen Erdgeschoßfußbodens 'OFFEG' darf bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen (Normalhöhe).  
Bezugspunkt ist die Höhenlage des in der Straßenbegrenzungslinie liegenden Punktes, von dem aus ein rechter Winkel der straßenseitigen Gebäudeseite führt.  
Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Eine von der vorstehenden Festsetzung abweichende Höhenlage kann zugelassen werden, wenn der Grundwasserstand oder die Höhenlage der Entwässerungsanlage dies erfordert.
3. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelten für den Bereich **I** die textlichen Festsetzungen a) - d). Für den Bereich **II** gilt die textliche Festsetzung a) mit Ausnahme der Arten Hasel (*Corylus avellana*) und Bruchweide (*Salix fragilis*), c) und d) wie folgt:
  - a) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz als Heister ohne Ballen wie z. B. Rote-Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes spicatum*), Hasel (*Corylus avellana*), Bruchweide (*Salix fragilis*) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
  - b) Je 100 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz als Hochstamm wie Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig zu ersetzen.
  - c) Die Krautschicht ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Mahd maximal 2 mal jährlich ist zulässig.
  - d) Auf der Fläche erfolgt im Umfang von 6.360 m<sup>2</sup> eine Aufwertung. Diese können als Ausgleichsmaßnahme einem anderen Bauleitplan zugeordnet werden.
4. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'A'" gilt folgendes:
  - a) Je 1 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein strauchartiges Gehölz als Heister ohne Ballen wie z. B. Rote-Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes spicatum*), Hasel (*Corylus avellana*), Bruchweide (*Salix fragilis*) zu pflanzen.
  - b) Je 20 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Gehölz als Hochstamm wie z. B. Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Erle (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen.
  - c) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.

5. Innerhalb der Flächen mit der Festsetzung "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 'B'" gilt folgendes:
  - a) Je 50 m<sup>2</sup> Bepflanzungsfläche ist ein baumartiges Obstgehölz als Hochstamm wie z. B. Äpfel in Sorten (*Malus spec.*), Kirschen in Sorten (*Prunus avium*), Pflaumen in Sorten (*Prunus domestica*) zu pflanzen.
  - b) Die Gehölze sind zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
  
6. Je angefangene 100 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche ist je ein baumartiges Gehölz als Hochstamm der unter textlicher Festsetzung Ziffer 4 b) oder 5 a) genannten Arten zu pflanzen, zu unterhalten und im Falle des Abganges gleichartig zu ersetzen.
  
7. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 10 BauGB wird entlang von Landesstraßen eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche von 20 m vom äußeren, dem Baugrundstück zugekehrten Rand der befestigten Fahrbahn festgesetzt. In diesem Bereich dürfen Hochbauten und Nebenanlagen, auch solche, die nach der NBauO genehmigungsfrei sind, nicht errichtet werden.  
In diesem Bereich gilt gleichzeitig ein Zu- und Abfahrtsverbot.  
Hiervon ausgenommen sind Zu- und Abfahrten von altersher.

#### HINWEIS:

Zu widerhandlungen gegen die textlichen Festsetzungen Ziff. 3, 4, 5 und 6 können gemäß § 213 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.