

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGLB.I.S. 1057), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragungen im Planteil der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstwerte und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil durch die zulässige Traufhöhe (TH, Schnittpunkt Dachhaut/Außenwand) und der Firsthöhe (FH, höchster Punkt des Daches) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über vorhandener Erschließungsstraße.

2.3) Die zulässige Grundfläche darf um die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden, wenn diese dauerhaft mit Humus überdeckt und begrünt werden.

3) BAUWEISE

Gemäß Darstellung im zeichnerischen Teil wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser.

4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.



3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 20.06.2017

5) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

5.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten. Sie sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

5.2) Garagen (auch Carports und Tiefgaragen) sind auf den zeichnerischen Teil dargestellten Flächen und innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

6) SCHUTZFLÄCHEN

Die im zeichnerischen Teil mit Leitungsrechten eingetragenen Flächen sind von jeglicher Überbauung frei- und zugänglich zu halten. Die Befestigung durch Wege oder Straßenflächen ist möglich. Tief wurzelnde Gehölze dürfen nicht im Leitungsbereich gepflanzt werden. Eine Gefährdung von Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

7) GEBOTE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind insgesamt 14 Pflanzgebote umzusetzen. Es sind hochstämmige, einheimische, standortgerechte und mind. 2x verpflanzte Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden. Die Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

8) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

8.1) Terrassen, Fußwege und die Befestigung von ebenerdigen PKW-Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Hofzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

8.2) Zur Rückhaltung des Oberflächenwasserabflusses sind Retentionszisternen mit einem zwangsentleerten Mindestvolumen vorzuhalten.



3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

003

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 20.06.2017

II. HINWEISE

1) ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) 1 – 3 für die Artengruppe der Vögel ist die Rodung von Bäumen und Gehölzen nur innerhalb der gesetzlichen festgesetzten Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Wehr, den 20.06.2017

Michael Thater,
Bürgermeister



In Vertretung

**1. Bürgermeister-
Stellvertreter**



3. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „BREITMATT-KLOSTERHOF“

STADT WEHR

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN VOM 20.06.2017

ANHANG: Pflanzenliste

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraister</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gewöhnliche Zwergmispel
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Daphne mezereum</i>	Echter Seidelbast
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
<i>Frangulus alnus</i>	Faulbaum
<i>Hippocrepis emerus</i>	Strauchkronwicke
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier- Kreuzdorn
<i>Ribes uva- crista</i>	Stachelbeere
<i>Rosa corymbifera</i>	Heckenrose
<i>Rosa tomentosa</i>	Filz- Rose
<i>Rosa vosagiaca</i>	Vogesen- Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B. :

Äpfel

Blauacher
Kaiser Wilhelm
Oldenburg
Jakob Fischer
Brettacher
Boskoop
Gewürzluiken
Blenheim Goldrenette
Trierer Weinapfel
Ananasrenette
Gravensteiner
Danziger Kant
Goldparmäne
Berlepsch Goldrenette
Bohnapfel
Zuccalmaglio

Birnen

Gute Luise
Sülibirne
Gelbmöstler
Conference
Gellerts Butterbirne
Alexander Lucas
Schweizer Wasserbirne

Kirschen

Burlat
Beutelsbacher
Büttners rote Knorpelkirsche

Nussbäume

Juglans regia

