

Maßstab 1 : 500

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Außnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr. 2 BauGB

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
II Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
D 30°-45° Dachneigung

3. Gestaltung gem. § 118 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachform: Sattel- und Walmdach sowie daraus abgeleitete Dachformen
Dachneigung: 30-45°, bei Solaranlagen darf die Neigung der südlichen Dachfläche bis zu 60° betragen, für eingeschossige Anbauten und Nebenanlagen (Garagen) sind Flach und Pultdächer zulässig.
Material: Als Bedachungsmaterial sind nur Schiefer, Kunstschiefer und Betonpfannen in schwarz oder anthrazit zulässig.

4. Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

--- Baugrenze

6. Sonstiges



Grenze des Geltungsbereichs
der Abrundungssatzung

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Anpflanzen von Bäumen gemäß
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB



Erhalten von Bäumen gemäß
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB



Anpflanzen von Sträuchern gemäß
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Von den bestehenden Gehölzbeständen sind die Kirsche auf Flurstück 177 und eine Zwetschge auf Flurstück 178/1 zu erhalten.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Befestigungen von Grundstücksflächen sind sparsam zu dimensionieren, dabei sind wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden. Stellplätze sind nur als Standspuren herzustellen. Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden den Pflanzflächen zuzuführen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu nutzen (Sekundärkreislauf). Pro 100 qm projizierte Dachfläche sind 2 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf auszustatten, der an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen ist.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Der bei den Bauarbeiten anfallende, unbelastete Erdaushub ist unmittelbar auf den Grundstücken zur Geländemodellierung wieder zu verwenden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiße und erdfarbene Töne zulässig. Eternitplatten oder sonstige Kunststoffverkleidungen der Fassaden sind nicht zulässig.
Festsetzung gemäß § 118 HBO
- Die Fassadenbegrünung ist als ökologisch aufwertendes und das Ortsbild verbesserndes Element mit einem Mindestanteil von 30 % zu verwenden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Einfriedungen sind in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzliste in 5 zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Zäune in grobmaschiger Bauweise ohne Sockel bis maximal 1,20 m Höhe und mit einem Flurabstand von mindestens 10 cm.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 118 HBO
- Die nicht bebauten Flächen sind naturnah zu gestalten und intensiv mit Gehölzen der Pflanzliste in 5 zu begrünen. An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind 2-reihige Hecken mit Gehölzen der Pflanzliste in 5 zu pflanzen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Obstbaumhochstämme gemäß der Artenliste in 5 zu pflanzen. Bestehende Obstbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Obstbäume angerechnet werden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Ersatzmaßnahmen

Flurstück 60 der Flur 12 in der Gemarkung Lahr. Die Maßnahme ist entsprechend der Karte "Ersatzmaßnahmen" durchzuführen. Dabei kommt es auf einer Flächengröße von 1.195 m² zur Anpflanzung von 11 Obstbaumhochstämmen gemäß der Artenliste in Kapitel 5. Der Acker ist in Grünland umzuwandeln und künftig extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd oder Mulchmahd). Das Grünland wird nicht gedüngt, die Obstbäume können organisch gedüngt werden. Die Bäume sind vor Verbiss und Fegen zu schützen, auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

"Im Hahn" - Waldbrunn, Ortsteil Ellar

Gemarkung Ellar, Flur 4, Flste. 176 - 178/2

Bearbeitung:
Selters, den 30. Juni 2008

Anja Reymann
Anja Reymann

Waldbrunn/Ww, den _____ 2008

Blättel (Bürgermeister)

renatur

Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung

Anja Reymann
Diplom Geographin
Alexander Kolb
Diplom Geograph

Obergasse 36
65618 Selters
Tel. 06483 - 80 56 28
Fax 06483 - 80 56 29

planungsbuero@renatur.eu
www.renatur.eu



Erläuterungen

-  Bebauung
-  Vollversiegelte Fläche
-  Schotter, teilversiegelt
-  Grünland, W = Weide
M = Mähwiese
-  Kleingarten
-  Obstbaumhalbstamm, A = Apfel,
K = Kirsche, Z = Zwetschge
-  Brombeergebüsch
-  Geltungsbereich der Abrundungssatzung



Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
"Im Hahn" - Waldbrunn, Ortsteil Ellar
Gemarkung Ellar, Flur 4, Flste. 176 - 178/2

renatur

Landschaftsplanung
 Grünordnung
 Stadtplanung

Anja Reymann
 Diplom Geographin
Alexander Kolb
 Diplom Geograph

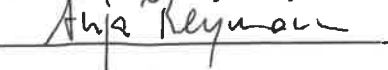
Obergasse 36
 65618 Selters
 Tel. 06483 - 80 56 28
 Fax 06483 - 80 56 29

Landschaftspflegerischer Begleitplan

- Bestand -

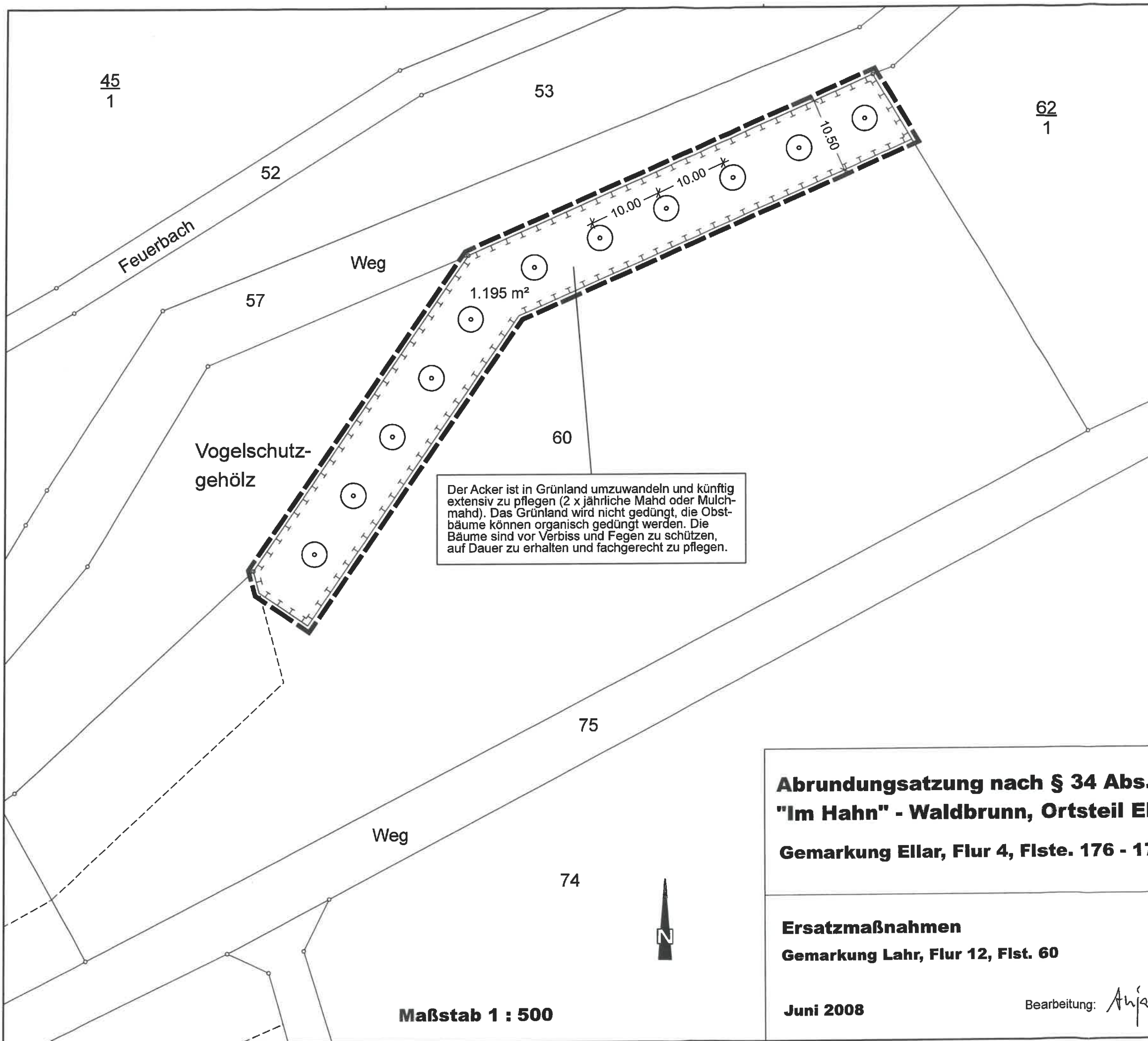
Maßstab 1 : 500
Juli 2007

Bearbeitung: Anja Reymann



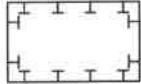


planungsbuero@renatur.eu
 www.renatur.eu





Der Acker ist in Grünland umzuwandeln und künftig extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd oder Mulchmahd). Das Grünland wird nicht gedüngt, die Obstbäume können organisch gedüngt werden. Die Bäume sind vor Verbiss und Fegen zu schützen, auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Erläuterungen

-  Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Anpflanzen von Obstbaumhochstämmen gemäß Pflanzenliste in Kapitel 5
-  Grenze des Geltungsbereichs der Ersatzfläche

Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB
"Im Hahn" - Waldbrunn, Ortsteil Ellar
Gemarkung Ellar, Flur 4, Flst. 176 - 178/2

renatur

Landschaftsplanung
 Grünordnung
 Stadtplanung

Anja Reymann
 Diplom Geographin
Alexander Kolb
 Diplom Geograph

Obergasse 36
 65618 Selters
 Tel. 06483 - 80 56 28
 Fax 06483 - 80 56 29

Ersatzmaßnahmen
Gemarkung Lahr, Flur 12, Flst. 60

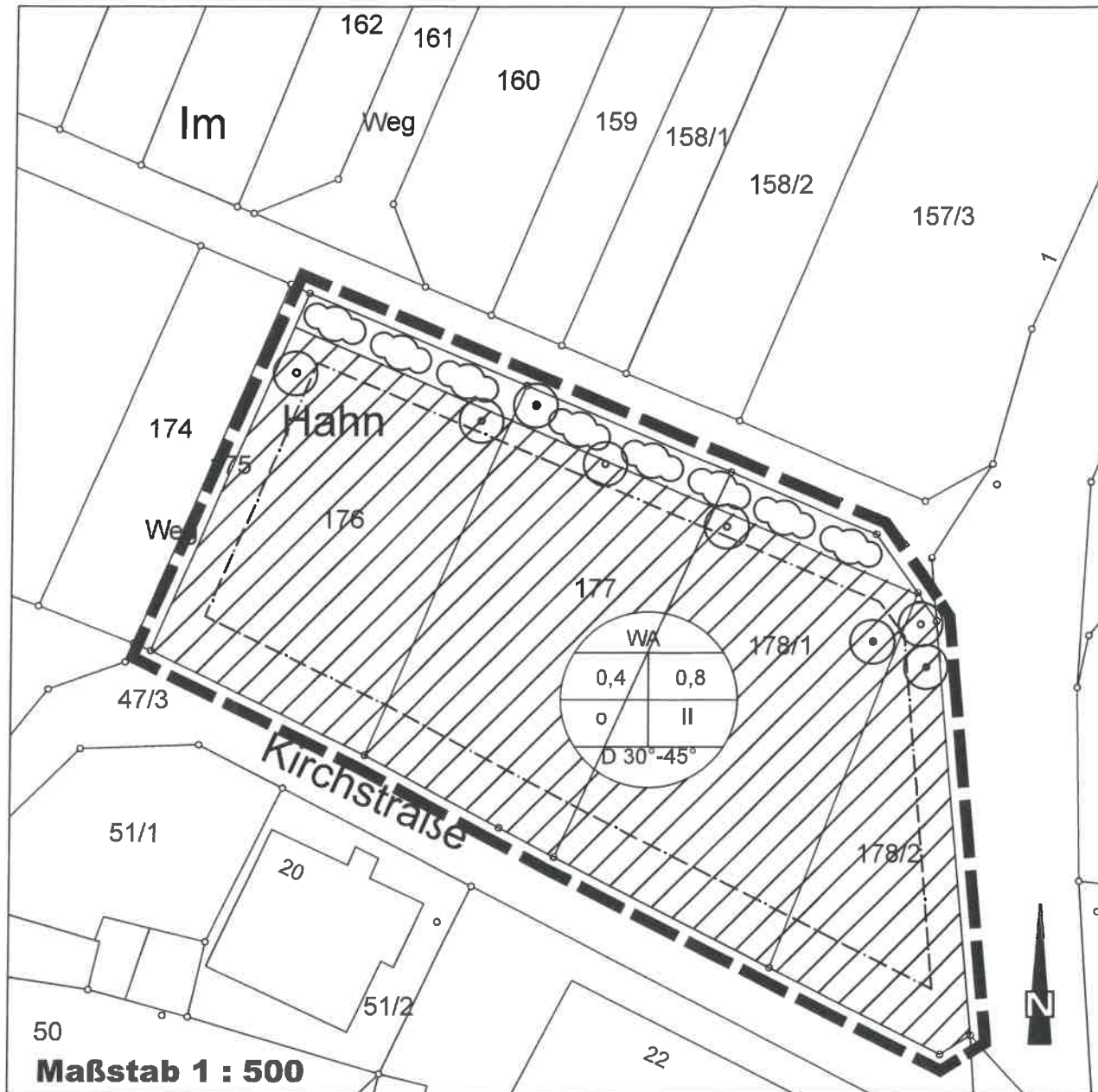
Juni 2008

Bearbeitung: *Anja Reymann*

planungsbuero@renatur.eu
 www.renatur.eu



Maßstab 1 : 500



Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

1. Von den bestehenden Gehölzbeständen sind die Kirsche auf Flurstück 177 und eine Zwetschge auf Flurstück 178/1 zu erhalten.
Festsetzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB
2. Befestigungen von Grundstücksflächen sind sparsam zu dimensionieren, dabei sind wasserdurchlässige Baumaterialien zu verwenden. Stellplätze sind nur als Standspuren herzustellen. Oberflächenwasser von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist den angrenzenden Pflanzflächen zuzuführen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser in Garten und Haushalt zu nutzen (Sekundärkreislauf). Pro 100 qm projizierte Dachfläche sind 2 m³ Speichervolumen vorzuhalten. Die Zisternen sind mit einem Überlauf auszustatten, der an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen ist.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4. Die Dachbegrünung ist als Alternative zum Zisternenbau zulässig.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5. Der bei den Bauarbeiten anfallende, unbelastete Erdaushub ist unmittelbar auf den Grundstücken zur Geländemodellierung wieder zu verwenden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
6. Bei der Farbgestaltung der Fassaden sind nur weiße und erdfarbene Töne zulässig. Eternitplatten oder sonstige Kunststoffverkleidungen der Fassaden sind nicht zulässig.
Festsetzung gemäß § 118 HBO
7. Die Fassadenbegrünung ist als ökologisch aufwertendes und das Ortsbild verbesserndes Element mit einem Mindestanteil von 30 % zu verwenden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
8. Einfriedungen sind in Lebendbauweise mit Gehölzen der Pflanzliste in 5 zu erstellen. Ebenfalls zulässig sind Zäune in grobmaschiger Bauweise ohne Sockel bis maximal 1,20 m Höhe und mit einem Flurabstand von mindestens 10 cm.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und § 118 HBO
9. Die nicht bebauten Flächen sind naturnah zu gestalten und intensiv mit Gehölzen der Pflanzliste in 5 zu begrünen. An den nördlichen Grundstücksgrenzen sind 2-reihige Hecken mit Gehölzen der Pflanzliste in 5 zu pflanzen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
10. Auf jedem Grundstück sind mindestens 2 Obstbaumhochstämme gemäß der Artenliste in 5 zu pflanzen. Bestehende Obstbäume können auf die Zahl der zu pflanzenden Obstbäume angerechnet werden.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Ersatzmaßnahmen

Flurstück 60 der Flur 12 in der Gemarkung Lahr. Die Maßnahme ist entsprechend der Karte "Ersatzmaßnahmen" durchzuführen. Dabei kommt es auf einer Flächengröße von 1.195 m² zur Anpflanzung von 11 Obstbaumhochstämmen gemäß der Artenliste in Kapitel 5. Der Acker ist in Grünland umzuwandeln und künftig extensiv zu pflegen (2 x jährliche Mahd oder Mulchmahd). Das Grünland wird nicht gedüngt, die Obstbäume können organisch gedüngt werden. Die Bäume sind vor Verbiss und Fegen zu schützen, auf Dauer zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Außnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. §9(1) Nr. 2 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II Vollgeschosse als Höchstmaß gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- D 30°-45° Dachneigung

3. Gestaltung gem. § 118 HBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- Dachform: Sattel- und Walmdach sowie daraus abgeleitete Dachformen
- Dachneigung: 30-45°, bei Solaranlagen darf die Neigung der südlichen Dachfläche bis zu 60° betragen, für eingeschossige Anbauten und Nebenanlagen (Garagen) sind Flach und Pultdächer zulässig.
- Material: Als Bedachungsmaterial sind nur Schiefer, Kunstschiefer und Betonpfannen in schwarz oder anthrazit zulässig.

4. Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

----- Baugrenze

6. Sonstiges



Grenze des Geltungsbereichs der Abrundungssatzung

7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB



Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Erhalten von Bäumen gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB



Anpflanzen von Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB

"Im Hahn" - Waldbrunn, Ortsteil Ellar

Gemarkung Ellar, Flur 4, Flste. 176 - 178/2

Bearbeitung:
Selters, den 30. Juni 2008

Anja Reymann
Anja Reymann



Waldbrunn/Ww, den 20. AUG. 2008 2008

Blättel (Bürgermeister)

renatur

Landschaftsplanung
Grünordnung
Stadtplanung

Anja Reymann
Diplom Geographin
Alexander Kolb
Diplom Geograph

Obergasse 36
65618 Selters
Tel. 06483 - 80 56 28
Fax 06483 - 80 56 29

planungsbuero@renatur.eu
www.renatur.eu