

Textliche Festsetzungen (Planteil B)

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA – Allgemeines Wohngebiet in dörflicher Lage

Hinweis: mit Geruchsbelästigung durch die Landwirtschaft muss gerechnet werden.

Nach § 1 Abs. 6 wird folgendes festgesetzt:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4
- die Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,6
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze = I-II

Die Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 BauNVO) wird durch die maximal zulässige Sockelhöhe (Oberkante Rohbaukante – Kellergeschoss und die maximal zulässige Drenpelhöhe / Schnittlinie Außenwand und Dachhaut) wie folgt festgesetzt:

- Einzelhäuser / - Doppelhäuser / - Reihenhäuser
- 1 Vollgeschoss + 1 ausgebautes Dachgeschoss
- Drenpel bzw. Kniestock ist zulässig
- Sockelhöhe max. 1,00 m
- Drenpelhöhe max. 1,00 m

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in einer einheitlichen Geschossigkeit zu errichten. Als Bezugsmaß gilt die dem Baukörper zugeordnete befestigte Gehwegfläche.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist festgelegt:

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Die dargestellten Baukörper sind Beispiele und keine rechtsverbindlichen Festlegungen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Bebauungsplan ist festgelegt:

- Baulinie (§ 23 Nr. BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Nr. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und durch Baugrenzen festgehalten (§ 23 BauNVO)

5. Stellungen der bauliche Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Baukörper wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt.
Abweichungen hiervon sind zulässig.

6. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Geringfügige Überschreitungen der Baulinie bzw. der Baugrenze sind in gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

Aus- und Einfahrten von Garagen müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 13 und 20 BauGB)

- Fläche für 1 Kinderspielplatz der Altersgruppe 3 bis 6 Jahren
- Flächen für das Führen von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - Abwasser – Zweckverbandes
 - Versorgungsleitungen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Abstand zu den Flächen der Forstwirtschaft
- Parkplatzflächen im öffentlichen Verkehrsraum

8. Mit Leitungsrechten belastet Flächen

Einzelheiten sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Beim Grundstückserwerb ist auf vorhandene Leitungsrechte hinzuweisen.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, 25b, BauGB)

Das Bebauungsgebiet ist in seiner Gesamtheit in die Landschaft einzubinden. Die Bebauung ist zu gliedern und dem Charakter des Landschaftsbildes anzupassen.

Öffentliche Grünflächen:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan: Die Festlegung hierzu erfolgen im – der Planung rechtsverbindlichen zugehörigen - Landschaftspflegerischen Begleitplan, dem dort festgelegten Pflanzschemata der Pflanzliste und dem Kompensationsplan.

- Spielplätze: An der in der Planung festgelegten Stelle ist ein Kinderspielplatz ein – zu richten und zu begrünen.

Unbeschadet wasserrechtlicher Bestimmungen sind Wasserflächen als Bestandteil der Grünflächen zulässig. Bauliche Anlagen sind nur zulässig, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Grünflächenvereinbar sind

Private Grünfläche:

- Gärten: 1 Obstbaum pro Gartenfläche
- Eingrünung: Die Eingrünung der Gärten soll mit 1,50 m Schnitthöhe – erfolgen.
- Sonstige Grünflächen: Sonstige Grünflächen sind mit 90% standortgerechten einheimischen potentielle Laubgehölze zu bepflanzen.
Der Koniferenanteil darf 10% nicht überschreiten.

10. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Für das Baugebiet wurde im Rahmen des Bebauungsplanes ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt und von der Unteren Naturschutzbehörde genehmigt.

Der Begleitplan ist Bestandteil dieser Festsetzungen.

Die Begrünung hat entsprechend der Ausgleichsflächenberechnung, des Kompensationsplanes und dem Pflanzschemata zu erfolgen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ Abs. 1 Nr. 1 BauO)

1. Dach

1.1 Dachform

Zulässig sind Satteldächer, zusammengesetzte Dächer und Krüppelwalmdächer.

Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze sind ebenfalls mit Satteldächer zu errichten.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Baukörper direkt am Hauptgebäude angebaut sind oder als Terrasse genutzt werden.

1.2 Dachneigung

Die Hauptdachneigung muss 38 – 50 Grad betragen.

Doppel – und Reihenhäuser müssen eine einheitliche Dachneigung aufweisen.

1.3 Dachdeckung

Als Dacheindeckung sind dunkle, schieferfarbige Materialien (Ton- / Schiefer- oder Betondachsteine) zulässig.

1.4 Dachbauten und Dacheinschnitte

Gaubenausbildungen sind für maximal 1/3 der vorhandenen Dachfläche als Obergrenze zulässig. Ihr Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen. Die Gaubenfläche können auch mit Zink- oder Kupferblech abgedeckt werden. Dacheinschnitte dürfen höchstens die Hälfte der Traufkantenlänge auf der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

1.5 Dachflächenfenster

Liegende Dachflächenfenster sind nur in den rückwärtigen Dachflächen als stehende Einzelfenster, bis zu einer Größe von 0,65 m mal 1,05 m zulässig. Innerhalb einer Dachfläche dürfen Fenster nur in gleicher Größe und Höhenlage eingebaut werden.

1.6 Dachüberstände

Dachüberstände sind am Ortgang bis zu 0,50 m und an der Traufe bis zu 0,80 m zulässig. An der Traufe muss der Dachüberstand mindestens 0,50 m betragen. Bei der Traufgesimsen gilt dies ab äußere Gesimskante.

1.7 Antennenanlagen

Außenantennenanlagen sind möglichst auf der straßenabgewandten Seite des Gebäudes zulässig. Es ist eine Verkabelung anzustreben.

2. Fassaden- und Wandgestaltung

Baustoffe:

Es sind nur natürliche Baustoffe zulässig. Die Materialien sind innerhalb der Wohngruppe aufeinander abzustimmen. Glänzende Oberflächen sind nicht zulässig. Es sollen helle Farbtöne verwendet werden.

- Empfohlen wird:
- Fachwerk mit glatten Putz
 - verputztes Mauerwerk
 - Teilverkleidungen in Holz bzw. unverputzte Holzkonstruktionen
 - Klinker- oder Natursteinsockel sind bis zu 50 cm zulässig. Sichtbare Sockelgeschoße sind wie die Hauptfassadenflächen zu verputzen oder zu verkleiden.
 - Fenster und Türöffnungen sind auf die Proportionen des Gesamtbaukörpers abzustimmen. Großflächige Glasflächen sind zu vermeiden.

3. Gestaltung der nicht überbauten Flächen der Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen, wobei eine Teilfläche als Hausgarten genutzt werden kann.

Eine Bodenversiegelung ist nicht statthaft.

Wasserdurchlässige Konstruktionen sind zulässig (z.B. Pflaster mit hohem Fluganteil, Rasengittersteine, Grobkies).

- Abgrenzungen:
- Zum Straßenraum Einfriedungen nur bis max. 1,00 m Höhe bei Verwendung von natürlichen Baustoffen sowie Pflanzen zulässig.
 - Die Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken sind nur max. 1,00 m hoch durch Rohre und Maschendraht erlaubt, bis die spätere Bepflanzung (Hecke) diese Höhe erreicht hat.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden und sind zu bepflanzen. Auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan wird verwiesen.

4. Verkehrsflächen

- Straßen:
- Erschließung von Süden über die bereits ausgebaute Kastanienallee mit an die LIO 235
 - Erschließung von Norden über die ausgebaute Bahnhofstraße. Verkehrsflächen einschl. Gehweg und Grünstreifen 8,75 m.
 - Wohnstraßen als Mischflächen 8,75 m breit. Ausbau des 4,50 m breiten Fahrstreifens mit bituminöser Decke und Pflaster. Stellfläche, Gehwege mit Pflaster herzustellen.

- Stellflächen:
- Je Grundstück 1 Stellplatz (1 PKW – Garage oder 1 Stellplatz). Gasstellplätze sind im öffentlichen Straßenraum auf einem Parkstreifen an den nördlichen Fahrbahnnummer vorzusehen.

- Müllaufbewahrung:
- An zentralem Punkt im Wohngebiet sind Werstoffcontainer gegen Einsicht gedeckt einzuordnen.
 - Auf den einzelnen Grundstücken sind Stellplätze für 2 Restmüllbehälter vorzusehen.

5. Hinweise

Die Festsetzungen sind auch für in den räumlichen Geltungsbereich einbezogene bebaute Flächen bindend. Die Rechtswirksamkeit des bestätigten Bebauungsplanes beginnt am Tage der Bekanntmachung seiner Genehmigung.

Nach § 9 (3) des Denkmalschutzes sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für archäologische Denkmalpflege

ist durch rechtzeitige Meldung der Funde zu ermöglichen die bauausführenden Betriebe sind vor Realisierungsbeginn auf die auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde hinzuweisen.