

Teil B • Textliche Festsetzungen

Im Teil B erfolgen keine Änderungen. Die Festsetzungen gelten daher in unveränderter Fassung wie unten dargestellt weiter.

Städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen

1. Mindestgrundstücksgrößen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke in den allgemeinen Wohngebieten eine Mindestgrundstücksgröße von 600 qm aufweisen müssen.

2. Höchstzahl von Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen errichtet werden dürfen.

3. Anschluss der Baugrundstücke an die Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke nur mit **einer** Zu- und Abfahrt an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen werden dürfen. Diese Zu- und Abfahrtsfläche für die Kfz-Erschließung des jeweiligen Baugrundstückes darf eine Breite von 3,0 m nicht überschreiten. Bei direkt nebeneinander liegenden Grundstückszufahrten von 2 Grundstücken dürfen die Zufahrtsflächen direkt aneinander anschließen und dann eine Gesamtbreite von 6,0 m nicht überschreiten. Ergänzend zu der Kfz-Grundstückszufahrt ist es zulässig für eine gesonderte Fußwegerschließung eine zusätzliche fußläufige Zuwegung in einer Breite von maximal 1,0 m anzulegen. Werden die Kfz-Erschließungsfläche und die fußläufige Zuwegung zusammengefaßt, darf die zusammengefaßte befestigte Zufahrtsfläche eine Breite von max. 3,5 m nicht überschreiten. Bei der Zusammenlegung von zwei kombinierten Zuwegungen darf eine Gesamtbreite von 7,0 m nicht überschritten werden.

4. Versickerung des Regenwassers

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass das von den Dachflächen und in den Freiflächen anfallende, nicht verschmutzte Niederschlagswasser in den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen oder hausintern in einem Brauchwasserkreislauf zu nutzen ist.

5. Anlage von Stellplätzen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken pro dort errichteter Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen und anzulegen sind.

6. Anlage von Stellplatzflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflasterung mit mind. 2 cm breiten Fugen) herzustellen sind. Behindertengerechte Stellplätze sind mit sickerfähigem Pflaster herzustellen, wobei dieses Pflaster fugenlos verlegt werden darf.

7. Gründächer auf Carports und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen in den Baugrundstücken der allgemeinen Wohngebiete mit vegetationsfähigem Substrat zu versehen sind und als Gründächer anzulegen sind.

8. Straßenbäume

An den in der Planzeichnung innerhalb der Straßenverkehrsfläche der Planstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind Straßenbäume der Artenliste 1 in der Pflanzqualität „Hochstamm, 16-18 cm StU“ zu pflanzen. An dem mit „Ei“ gekennzeichneten Standort zum Anpflanzen von Bäumen im Norden des Plangebietes ist ein Einzelbaum der Art „Stieleiche - Quercus robur“ in der Pflanzqualität „Hochstamm, 18-20 cm StU“ zu pflanzen. Aufgrund von anzulegenden Grundstückszufahrten können die Straßenbäume auch um wenige Meter abweichend von den festgesetzten Standorten gepflanzt werden. Die Straßenbäume sind in Pflanzinseln zu pflanzen, die Baumscheiben von mindestens 9 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheibe an dem mit „Ei“ gekennzeichneten Standort muss mindestens 12 qm Fläche aufweisen. Die Baumscheiben sind von Versiegelung freizuhalten und vor Befahren zu sichern.

9. Anpflanzflächen in den öffentlichen Grünflächen

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in den Grünflächen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölzbestände aus Bäumen und Sträuchern anzulegen. In der Pflanzdichte 1 Gehölz pro 2 qm Pflanzfläche sind Bäume der Artenliste 2 in der Pflanzqualität „Heister, mit Ballen, Höhe 150-200 cm“ und Sträucher der Artenliste 3 in der Pflanzqualität „verpflanzter Strauch, Höhe 100-150 cm“ zu pflanzen, wobei ein Verhältnis von 1 Baum zu 4 Sträuchern einzuhalten ist.

Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

Aufgrund des § 56 NBauO in Verbindung mit § 97, 98 der NBauO werden folgende Bauvorschriften über Gestaltung festgesetzt:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5.

2. Dachneigung

In den allgemeinen Wohngebieten wird für die Wohngebäude eine Dachneigung von mindestens 35° für die Hauptdächer festgesetzt. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebengebäude, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Vordächer und Dachgauben. Als Ausnahme wird bei der Anlage von begrünten Dächern eine geringere Dachneigung von mindestens 20° zugelassen.

3. Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, über welches das Baugrundstück erschlossen wird. Bei der Höhe der Verkehrsfläche gilt der höchste Punkt der befestigten Fahrbahnfläche als Bezugspunkt.

4. Einfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind als Einfriedung gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nur lebende Einfriedungen und Zäune zulässig. Diese können mit einem Mauersockel in Höhe von max. 0,4 m kombiniert werden. Die Hecken sind unter Verwendung von standortheimischen Pflanzen herzustellen und zu erhalten. Es ist zulässig, die Hecken auf der inneren Grundstücksseite mit einem eingegrünten Maschendraht zu kombinieren. Die Zäune an der Straßenbegrenzungslinie dürfen nicht höher als 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau sein. Als Ausnahme können Einfriedungen mit Findlingssteinen zugelassen werden.

5. Gebäudematerialien

Für die Bauquartiere 1 und 4 (Bauquartiere angrenzend an die Kreisstraße) wird festgesetzt, dass bei den Hauptgebäuden die Außenfassaden mit Außenmauerwerk auszuführen sind. Dieses kann mit Holzfachwerk kombiniert werden. Die Verwendung von weißen und gelben Klinkermauerwerk als Außenfassadenmaterial ist nicht zulässig. Weiterhin ist ein Putzanteil oder ein Holzfassadenanteil von maximal 30 v. H. an der Gesamtaußenfassadenfläche zulässig. Bei dem Bau von Garagen in allen Bauquartieren ist die Verwendung von Betonaußenwänden nicht zulässig. Garagen, die in baulicher Verknüpfung mit dem Hauptgebäude erstellt werden, müssen in Material und Farbe dem Hauptgebäude angepasst sein.

6. Dachmaterialien und Farben

Für die Dächer der Hauptgebäude, die als Hartdach erstellt werden, wird festgesetzt, dass diese in den Farben Rot bis Braun oder in Mischungen oder Abtönungen dieser Farben herzustellen sind. Bei den Dächern der Hauptgebäude wird als Material Ziegel- und Tonpfannen, Betondachsteine und Schiefer festgesetzt. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass ebenso begrünte Dächer oder Reetdächer zulässig sind. In die Dächer integrierte Solaranlagen sind zulässig und müssen sich farblich in das Material der Dachdeckung einfügen. Bei der Anlage von Solaranlagen auf Hartdächern mit roter Dachfarbe kann als Ausnahme eine andere Farbgebung der Solaranlage zugelassen werden.

7. Gaubenbreite

Es wird festgesetzt, dass bei dem Bau von Dachgauben die Breite einer Gaube oder die Summe der Breite aller Gauben auf einer Dachfläche nicht größer sein darf als 50 v. H. der Gesamtbreite der Dachfläche. Die Messung der Gaubenbreiten und der Bezugsgröße der Dachflächenbreite erfolgt am unteren Rand der Gauben.

Ordnungswidrigkeiten

- Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 69 NBauO keiner Baugenehmigung bedürfen, sofern sie gegen die Vorschriften dieser örtlichen Bauvorschrift verstoßen.
- Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 91 Abs. 5 NBauO.

Hinweis

Baum- und Pflanzenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920, hier insbesondere "Schutz des Wurzelraumes bei Auftrag"), Bodenschutzmaßnahmen (vgl. DIN 18915), sowie die ZTV-Baumpflege sind bei der Durchführung der Baumaßnahmen als verbindlich zu beachten.

Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Weitere ökologische Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet durchgeführt (§ 1a BauGB). (Fläche "Steuobstwiese" siehe Lageplan in der Planzeichnung, zusätzliche Pflanzung von 20 Obstbäumen im Gemeindegebiet)

Artenliste 1 Straßenbäume

Pflanzqualität "Hochstamm, 16-18 cm StU"

Acer campestre (Feldahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Betula pendula (Hängebirke)

Quercus robur (Stieleiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)

Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 2 Bäume

Pflanzqualität: Heister, H 150 - 200

Acer campestre (Feldahorn)

Betula pendula (Hängebirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Quercus robur (Stieleiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Artenliste 3 Sträucher

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 – 150

Carpinus betulus (Hainbuche)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)

Prunus padus (frühe Traubenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Rosa glauca (Hechtrose)

Rubus fruticosus (Brombeere)

Salix purpurea (Purpur-Weide)

Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)

Sorbus aucuparia (Eberesche)