

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Bau NVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück

lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v. H. überschritten werden. Hierbei werden die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig z. B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster, Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. befestigt sind, lediglich zur Hälfte angerechnet. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Rohfußbodenhöhe) wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Höhe der Oberkante der Fahrbahnmitte des Birkenweges (Flurstück 275/2), Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes (§ 18 Abs. BauNVO).

2.3 Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Besteht ein Baukörper aus mehreren selbständig benutzbaren Gebäuden, ist für diesen Baukörper jeweils max. eine Wohneinheit pro selbständig benutzbarem Gebäude zulässig.

3. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) sind die Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf maximal 26 m betragen (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrößen der Baugrundstücke werden wie folgt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 Bau GB):

Einzelhäuser	mind. 600 qm
Doppelhaushälften	mind. 300 qm

5. Befestigung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Ökosteine, Rasensteine, Schotterrassen o.ä.) zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Pro Baugrundstück ist an mindestens einer Grundstücksgrenze eine einreihige Laubgehölzhecke (z. B. Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn) in einer Mindestpflanzdichte von 4 Pflanzen pro laufendem Meter (Mindestpflanzqualität von 60 - 70 cm Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 In der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mittig eine Laubbaumreihe (z. B. Roßkastanie, Winterlinde, Stieleiche; Mindestqualität: Hochstamm, 12 - 14 cm Stammumfang) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Abstand der Bäume untereinander darf maximal 10 m betragen.

Weiterhin ist in dem Pflanzstreifen eine 2-reihige Anpflanzung mit Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden:

Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Strauchhasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzdorn (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Grauweide (*Salix incana*), Ohrweide (*Salix aurita*) und Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*).

Die Pflanzdichte beträgt - unter Berücksichtigung der Laubbaumreihe - eine Pflanze pro qm. Hinsichtlich der Pflanzenqualität sind folgende Mindestanforderungen zu beachten: Es sind Hochstämme, 2-3 x verpflanzt, 8-12 cm Stammumfang, Heister, 2 x verpflanzt, 100-150 cm Höhe und Sträucher, 1 x verpflanzt, 70-90 cm Höhe zu verwenden (Mindestqualitäten).

6.3 Die Festsetzungen Nr. 6.1 und 6.2 sind durch den Vorhabenträger in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

NACHRICHTLICHER HINWEIS

Sichtfelder

Die gekennzeichneten Sichtfelder sind oberhalb 0,8 m, gemessen ab Oberkante Fahrbahnmitte des Knotenpunktes, ständig von jeglicher Art sichtversperrender bzw. sichtbehindernder Nutzung freizuhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 2 NStrG).

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 56, 97 und 98 NBauO)

1. Dachgestaltung

- 1.1 Im Plangebiet sind nur symmetrisch geneigte Dächer mit Neigungen zwischen 25° und 50° zulässig. Für die Stirnseiten der Krüppelwalmdächer sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
- 1.2 Für die Dacheindeckungen sind nur Tonziegel und Betondachsteine in den Farben rot / rotbraun sowie schwarz / anthrazit zulässig.
- 1.3 Die Traufhöhe muß auf mindestens 2/3 der Trauflänge zwischen 2,5 m und 4,0 m liegen. Als Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO) gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des Birkenweges (Flurstückes 275/2). Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Oberkante der Dachhaut festgelegt.
Von den Festsetzungen bezüglich der Traufhöhe ausgenommen sind:

- Stirnseiten von Krüppelwalmdächern sowie
- untergeordnete Bauteile.

2. Fassadengestaltung

Im Plangebiet ist als Material für die Außenfassaden baulicher Anlagen nur Verblend- bzw. Klinker-, Kalksandstein- und Putzmauerwerk in rot / rotbrauner, weißer und beiger Farbgebung zulässig.

3. Ausnahmen

Ausgenommen von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sind Solaranlagen, Wintergärten, untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Vordächer), Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) in Form von Gebäuden sowie überdachte Stellplätze soweit bei den einzelnen Anlagen jeweils bzw. bei

zusammenhängend errichteten baulichen Anlagen insgesamt ein umbauter Raum von 60 m³ nicht überschritten wird.

4. Einheitlichkeit von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Dachneigung und die Art der Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Festsetzungen einheitlich vorzusehen. Die Gestaltung der Außenwände der Doppelhäuser und Hausgruppen ist hinsichtlich der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.