

Textliche Festsetzungen

B-Plan 173 Ost, 1. Änderung

„ Südlich und nördlich der Siedlung Franz-Schreck-Weg“

Stand : 08.10.1999

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1 Nutzungsbeschränkungen

1.1 In den Baugebieten 1 und 3 sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) BauGB, § 4 (3) BauNVO und § 1(6) 1 BauNVO]

1.2 In dem Baugebiet 2 sind die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) BauGB, § 3 (3) BauNVO und § 1(6) 1 BauNVO]

2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

2.1 In den Baugebieten 1 - 3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. [§ 9 (1) 6 BauGB]

3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, einschließlich Tiefgaragen

3.1 In den Baugebieten 1 - 3 sind Garagen und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Baugrenze) zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO]

3.2 Garagen, Stellplätze und Carports bei Einfamilien - und Doppelhäusern sind ebenerdig bzw. +/- 10 cm zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Zufahrtsseite anzuordnen.[§ 9 (2) BauGB]

3.3 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. [§ 14 (1) BauNVO]

4 Pflanzbindungen und Pflanzflächen

4.1 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (vgl. Pflanzenliste) zu bepflanzen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]

4.2 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig (als Ausnahme sind im Bereich des vorhandenen Ackers Abgrabungen bis auf die Pflugsohle und im Bereich der Grundstücke Friedrichsgaber Weg 248 - 254 Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen zulässig).[§ 9 (1) 25 b BauGB]

4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken (s. Pflanzenliste). Die Überdachung ist extensiv zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 5.2 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 5.3 Der Knickschutzbereich ist als naturnahe Gras- und Krautflur anzulegen. [§ 9 (1) 20 BauGB]

6 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]
- 6.2 Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]
- 6.3 Ringdrainagen sind nur oberhalb des Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) zulässig. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 6.4 Die in den Baugebieten 1-3 zulässigen Gebäude sind über dem Grundwasserspiegel (Bemessungswasserstand) zu errichten. [§ 9 (1) 20 BauGB]

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m.
§ 92 LBO in der Fassung vom 01.08.1994**

7 Dächer

- 7.1 Als Material für die Dacheindeckung ist roter Ziegel zu verwenden. Weiterhin sind zulässig : Grasdächer, natürliche Materialien wie Holz, sowie Sonnenkollektoren auf Dächern.
- 7.2 Im Baugebiet ist die Errichtung von Flachdächern unzulässig, ausgenommen sind die Dächer von Carports und untergeordneten Nebenanlagen.

8 Außenwände/Fassaden

- 8.1 Als Material für die Fassadenverkleidung und für die Einfriedungsmauern sind nur roter Ziegel, weißer Putz, Glas und Holz zulässig.
- 8.2 Fassadenflächen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.

9 Sockel- und Wandhöhen

- 9.1 In den Baugebieten 1 - 3 darf die Sockelhöhe 0,5 m (OKF), bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite, nicht überschritten werden.

10 Einfriedungen

10.1 Als Einfriedungen sind nur Mauern im Material der zugehörigen Hauptbaukörper, Hecken und berankte Drahtzäune zulässig.

10.2 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig, bei Hecken bis max. 1,40 m Höhe zulässig.

10.3 Die Terrassenbereiche bei Doppelhäusern können durch seitliche Einfriedung von maximal 4,0 m Länge und maximal 2,0 m Höhe abgeschirmt werden. Als Material ist Holz und Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes zulässig.

11 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

11.1 Garagen und Carports sind im gleichen Material der zugehörigen Hauptbaukörper oder in Holz zu errichten.

11.2 Als Material für Nebenanlagen ist roter Ziegel und Holz zulässig, bei Gewächshäusern sind Konstruktionen auch aus Stahl, Glas und/oder Holz zulässig.

12 Abfallbehälter

12.1 Abfallbehälter sind in Abfallbehälterschranken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen.

12.2 Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind in geeigneter Bepflanzung (freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder immergrüne Laubgehölze) in die Vorgärten zu integrieren.

13 Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie in grellen Farben sind unzulässig.