

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 sind unzulässig.
2. Bei Ermittlung der Geschößflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen in Ansatz zu bringen.
3. Es sind nur max. 2 Wohneinheiten zulässig.
4. Nebenanlagen gem. § 14(1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Bei Flurstück Nr. 777 ist die Errichtung von Garagen ausschließlich an der im Plan ausgewiesenen Lage zulässig.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Es sind geneigte Dächer von 30° bis 40° Dachneigung zulässig.
Bei Ausführung als Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entsprechend technischen Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
3. Die Traufhöhe darf max. 4,00 m und die Firsthöhe max. 7,80 m betragen. Trauf- und Firsthöhe werden gemessen von OK Urgelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,00 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Für die Befestigung von Stellplätzen, Hofflächen, Fußwegen, Zufahrten u.a. sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 10(3) LBauO wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen u.a.
2. Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet wird einer örtlichen Versickerung zugeführt. Dazu sind auf den Privatgrundstücken flache, bewachsene Erdmulden o.ä. anzulegen, in die das Regenwasser eingeleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muß mind. 50 l pro m² versiegelte Fläche betragen.
Der Notüberlauf aus diesen Anlagen kann in den Mischwasserkanal abgegeben werden.
3. Entlang der Grundstücksgrenze zur „Langfuhr“ ist eine 2-reihige Strauchpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen. Die Hinzunahme von bis zu 20 % zierenden Laubgehölzen ist zulässig.
Geeignete Pflanzarten sind z.B.
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche.

Empfehlungen / Hinweise

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Madell II 10. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Madell II“ aufgehoben. Die 10. Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.