

Textliche Festsetzungen

A) Art- und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Dorfgebiet" (MD), "allgemeines Wohngebiet" (WA) und "Sondergebiet" (SO) festgesetzt.
2. Bei der Ausweisung I sind je Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Dort, wo sich die Baugrenzen und Baulinien mit dem Gebäudebestand graphisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO darf nicht überschritten werden, auch wenn durch Baugrenzen und Baulinien größere Bauflächen dargestellt sind.
4. Ausnahmen nach § 31(1) BBauG können im Bereich der vorhandenen Bebauung Brückenstraße gemäß § 17(9) BauNVO zugelassen werden.
5. Garagen können an geeigneter Stelle mit 5,0 m Abstand von der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden. Soweit nicht anders dargestellt, sind die Garagen grundsätzlich in direkter baulicher Verbindung mit dem Hauptbaukörper zu errichten. Garagen sind grundsätzlich mit geneigten Dächern (mind. 15°) zu versehen.
6. Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind im WA-Gebiet nicht zulässig.

B) Gestalterische Festsetzungen

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit der Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Festsetzungen für die Neubebauung:
 - 2.1 Zulässig sind Satteldächer von 24°-40° Dachneigung. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen gilt die max. Festsetzung. Hier von kann abgewichen werden, wenn dies einheitlich innerhalb der Gruppe geschieht.
 - 2.2 Drempe sind nur bei der Ausweisung I bis max. 0,80m zulässig. Der Drempe wird gemessen von OK Decke bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut.
 - 2.3 Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis max. 1,50m Breite zulässig. Auch mehrere Gauben zusammen dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel darf die Höhe der Gaube nicht unterschreiten.
3. Festsetzungen im Bereich der vorhandenen Bebauung Brückenstraße und Isseler Straße:
 - 3.1 Neubauten und durchgreifende Veränderungen an bestehenden Gebäuden haben sich in Art und Umfang der vorhandenen Bebauung anzupassen.
4. Dacheindeckung: Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgrauen oder schieferblauem nicht blendendem und nicht glasiertem Material einzudecken.
5. Sockel dürfen eine Höhe von 0,50m über der Mittellinie des unveränderten Geländes nicht überschreiten (Messpunkt OK-/EG.). Sofern Gebäude unmittelbar (3,0 m bzw. 5,0 m Grenzabstand) an Straßen oder Wohnwegen angeordnet sind, darf die vorgesehene EG-Höhe i.M. 0,50 m über OK Straße nicht übersteigen.

C) Außenanlagen

1. Fußwege bzw. (befahrbare) Wohnwege einerseits und Straßen andererseits sollen sich im Belag unterscheiden und sind durch abgesenkte Bordsteine voneinander zu trennen.
2. Zäune sind als Maschendrahtzäune und Holzflechtzäune zugelassen:
 - a) an öffentlichen Wegen 1,80 m hoch, 1,00- 1,50 m von der Grenze zurückversetzt und beidseits bepflanzt; wenn auf der Grenze, dann bis 1,20 m hoch und einseits oder punktuell bepflanzt.
 - b) zwischen Grundstücken auf der Grenze bis 1,20 m hoch, beidseits bepflanzt.
3. Sichtschutzwände sind nur an den im Plan angegebenen Stellen zulässig:
 - a) an öffentlichen Wegen bis zu 2,00 m über GOK mit Anschluß an die Gebäude; bei Strecken über 8,00 m ist eine Auflockerung durch Materialwechsel oder Fluchtversatz vorzusehen; Abstand von der Grenze 1,00 m-1,50 m. Die Sichtschutzwand ist beidseits zu bepflanzen.
 - b) Darüber hinaus, zwischen Grundstücken auf der Grenze bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über OK Terrasse und einer max. Tiefe von 3,00 m, Material den Gebäudeaußenwänden angepaßt oder in Holz.
4. Geländemodellierungen Innerhalb von Grundstücken sind nur zur Anpassung an EG- und Straßenhöhen zulässig und durch weiche Böschungen von mind. 1:1,5 auszugleichen.
5. Innerhalb der Privatgrundstücke dürfen nur Bäume III. Ordnung gepflanzt werden. Der Anteil der Koniferen darf unter den Gehölzen 20% nicht überschreiten. Alle Vegetationsflächen sind ständig und dauerhaft zu unterhalten.
6. Die mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger vorgesehenen Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG) sowie die eingetragenen Sichtdreiecke dürfen nicht mit Einfriedigungen oder Mauern bebaut werden.
7. Reklame und Werbeanlagen sind nur im Bereich Brückenstraße und Isseler Straße zulässig.

D) Hinweise

Im Bereich des Neubaugebietes ist mit Grundwasser (drückendes Wasser) zu rechnen.