

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.
2. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Loggien, Balkone etc. bis zu 2,0 m überschritten werden.
3. Garagen können an geeigneter Stelle mit 5,0 m Abstand von der befestigten öffentlichen Verkehrsfläche auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.
Garagen sind grundsätzlich mit geneigten Dächern (mind. 15°) zu versehen.

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. Zulässig sind Satteldächer von 24° - 40° Dachneigung.
Bei Doppelhäusern wird die Dachneigung auf 35° festgesetzt. Abweichungen hiervon sind im Wege der Ausnahme zulässig, sofern eine einheitliche Ausführung mit unmittelbar angrenzenden Gebäuden erfolgt.
3. Die Traufhöhe darf max. 6.0 m betragen. Sie wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
4. Die Firsthöhe darf max. 9,5 m betragen. Sie wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
5. Dachgauben sind nur als Einzelgauben bis max. 1,5 m Breite zulässig. Auch mehrere Gauben zusammen dürfen 2/3 der Traulänge nicht überschreiten. Der Abstand vom Giebel darf die Höhe der Gaube nicht unterschreiten.
6. Die geneigten Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem und nicht glasiertem Material (RAL 7010 bis 7020) einzudecken.
Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig.
7. Sockel dürfen eine Höhe von i.M. 1,0 m über OK Straße nicht überschreiten (Meßpunkt OK EG).
8. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
9. Reklame- und Werbeanlagen sind unzulässig.

C) Gestalterische und bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4)20 BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Zur Gestaltung des Ortsbildes sind auf der öffentlichen Grünfläche die im Plan angegebenen Bäume zu pflanzen.

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

1. In der öffentlichen Grünfläche sind Zufahrten zur Erschließung mit max. 2,5 m Breite zulässig. Die Befestigung hat wasserdurchlässig zu erfolgen. Vorgeschlagen werden Spurbahnen oder Rasenpflaster. Die Grünfläche ist extensiv zu pflegen.

E) Pflanzbindungen gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten bzw. anzupflanzen.
2. Auswahlliste standortgerechter Arten für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern:

a) Bäume

- Esche (Fraxinus excelsior)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- hochstämmige Obstbäume, regionaltypische Sorten.

b) Sträucher

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Espe (Populus tremula)

c) Wandbegrünung

- Efeu (Hedera helix)
- Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
- Knöterich (Polygonum aubertii)
- Geißblattarten (Lonicera spec.)

F) Hinweise

1. Im Bereich des Neubaugebietes ist mit Grundwasser (drückendes Wasser) zu rechnen.
2. Zur Müllentsorgung der Gebäude "Steinerbaum" sind die Mülltonnen jeweils am Tage der Entsorgung an die Straße "Im Pöhlen" abzustellen.
3. Für die Anlage von Zufahrten, Wegen und Parkplätzen wird auf § 10(3) LBauO verwiesen.