

Langwiesen - Allgemeines Wohngebiet „Auf der Steete“

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) ausgewiesen. Tankstellen sind nicht zugelassen.

Es gelten folgende Festsetzungen:

GRZ = 0,3

GFZ = 0,5

Dabei muß in der GFZ die Grundfläche aller nutzbaren Räume enthalten sein.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig ist eine Bebauung mit **höchstens zwei Vollgeschossen**. Das Dachgeschoß zählt dabei als Vollgeschoß, wenn über mindestens $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Mindesthöhe von 2,30 (gemessen an der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut) vorhanden ist. Ein weiterer Dachausbau ist unzulässig.

BAUWEISE

Es wird die **Offene Bauweise** (§ 22, Abs. 1 BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist dabei eine Bebauung mit **Einzel- und Doppelhäusern**.

Nebengebäude (**Garagen**) können auf der **Grundstücksgrenze errichtet werden** (§ 22, Abs. 4 BauNVO).

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Auf den gesondert ausgewiesenen Flächen (Höfe) sind sie zulässig. Ausnahmen bilden Nebenanlagen nach § 14, Abs. 2 BauNVO.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für andere (zulässige) Nutzungen erfolgt der Stellplatznachweis entsprechend gültiger Bauordnung. **Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig**. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zu errichten.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Gebietes sowie der einzelnen Baugrundstücke erfolgt über Sammel- und Anliegerstraßen bzw. Anliegerwege. Es erfolgt keine Trennung der Verkehrsarten (Mischungsprinzip).

Straßenparken ist nicht vorgesehen. In begrenztem Umfang werden gesonderte Besucherstellplätze nachgewiesen.

BAULINIE / BAUGRENZE

In Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung wird hiermit durch Worte formuliert:

Die Baulinie befindet sich 5 m parallel zu der Grundstücksgrenze, die an das Straßenflurstück anschließt. Ausnahmen bilden Eck- und Kurvengrundstücke.

Bei Außenkurven wird die Verbindung zwischen den Eckpunkten als fiktive vordere Grundstücksgrenze angenommen, die 5 m sind von hier an zu messen.

Bei Innenkurven wird die mittlere vordere Grundstücksgrenze als Bezugslinie für den Abstand von 5 m zur Baulinie angenommen.

Die Baugrenze wird seitlich mit 3 m Abstand zum Nachbarflurstück definiert, die rückwertige Baugrenze ergibt sich durch die Grundflächenzahl.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

GEBÄUDEHÖHEN

Die Traufhöhe wird auf maximal 5,00 m (gemessen vom jeweils festgelegten Gelände) definiert. Die planungsrechtliche Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

Die Oberkante des OKFFEG darf an der Bergseite max. 30 cm und an der Talseite 1,20 m über dem jeweils vorhandenen ursprünglichen Gelände liegen (s. SR 629/97).

DÄCHER

Zwingend vorgeschrieben werden Satteldächer mit einer **Dachneigung von 30° - 45°**. Bei Nebengebäuden (Garagen) sind Flachdächer ausnahmsweise zulässig. Sie sind dabei prinzipiell als Gründächer, bzw. bei direkt an das Wohngebäude angebaute Nebengebäude als Terrassendach auszubilden. Aneinander gebaute Nebengebäude (Garagen) sollen dabei die gleiche Dachform haben.

Für die Dachüberstände gelten folgende verbindliche Richtwerte:

- **giebelseitig max. 1/10 der Gebäudelänge**
- **traufseitig max. 1/10 der Gebäudebreite.**

Dachaufbauten in Form stehender Gaupen/Zwerchgaupen sind, im Gegensatz zu Dacheinschnitten, zulässig. Die Gesamtlänge der Gaupen darf max. 1/3 der Gebäudelänge betragen, wobei die Einzellänge 2,50 m nicht überschreiten darf. Zur Belichtung untergeordneter Räume sind drei Dachflächenfenster (max. 60 cm auf 80 cm) je Dachseite ausnahmsweise zulässig.

Als Dacheindeckungen dürfen rote Dachziegel in verschiedenen Nuancen, Schiefer und schieferfarbene Dachziegel und -steine verwendet werden.

Aneinander gebaute Haupt- und Nebengebäude, wenn sie bündig sind, müssen die gleiche Dachdeckung erhalten. Auf Haupt- und Nebengebäuden sind bis max. 1/3 der Dachfläche „Solardächer“ zulässig.

ÄUSSERE GESTALTUNG

Die Hauptgebäude sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit mit einem Außenputz zu versehen. Dabei sind nur mineralische Putze zu verwenden, Ausnahmen können zugelassen werden. Senkrechte Verbretterungen (ohne Nut und Feder) bzw. Verschieferungen (vorzugsweise Naturschiefer) sind möglich. Bei der Farbgestaltung sind reine grelle Farbtöne bzw. reines Weiß zu vermeiden.

Die Gliederung der Fassaden hat als Lochfassade zu erfolgen.

Es werden stehende Fensterformate vorgeschrieben. Eine Addition von max. zwei Fenstern ist zulässig.

Wintergärten werden von dieser Festsetzung ausgenommen. Rolladenkästen sind von außen nicht sichtbar einzubauen.

Nebengebäude/Nebenanlagen sind in Material, Konstruktion und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

EINFRIEDUNGEN

In der Regel sind Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten mit Zwischenräumen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m vorzusehen. Die Verwendung von Maschendraht für

die seitliche und rückwärtige Begrenzung ist nur gestattet, wenn in Zusammenhang mit dem Zaunbau eine Heckenanpflanzung erfolgt. Massive Sockel in Zusammenhang mit Einfriedungen sind nicht statthaft und Pfeiler nur an den Grundstücksecken bzw. im Bereich der Zugänge/Zufahrten.

Grünordnerische Festsetzungen

1. Allgemeine Zielsetzungen

1.1. Schonung des Landschaftshaushaltes

1.1.1.

Gebäude- und Freiflächenentwicklung sind möglichst umweltschonend auszuführen. Besonders betrifft dies die Behandlung von Boden und Wasser.

1.1.2.

Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der zwischengelagerte Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden. Die Lagerung des Oberbodens erfolgt nach den entsprechenden Richtlinien.

1.1.3.

Oberflächenabwässer sind möglichst vor Ort zurückzuhalten, zu speichern und durch Gehölzwuchs zu verdunsten.

1.1.2. Planerische Umsetzung

1.2.1.

Die Pflanzungen der Freiflächen sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme für die genehmigten Bauabschnitte fertigzustellen.

1.2.2.

Die Fertigstellung der Außenanlagen ist den zuständigen Behörden anzuzeigen.

1.2.3.

Es hat sich bewährt, die Gestaltung der Freiflächen eines zusammengehörigen Baukomplexes jeweils gemeinsam in Auftrag zu geben.

1.2.4.

Kurzfristig nicht zu vermarktende Flächen oder Reserveflächen sind extensiv zu begrünen, sofern nicht andere Festlegungen getroffen werden.

2. Erschließung, Entsorgung und Entwässerung

2.1.

Die Parkstreifen und Stellplätze für KFZ, außer den in Pkt. 1.2.6. genannten, werden in offen verlegtem Pflaster einheitlich und höhengleich zur Fahrspur ausgeführt.

2.2.

Parkplatzstellflächen, die unmittelbar an Vegetationsflächen grenzen, sind in diese zu entwässern.

2.3.

Im Bearbeitungsgebiet ist ein Trennsystem für die Entwässerung vorzusehen.

2.4.

Einer Versiegelung von Flächen, bei denen eine Verunreinigung des Bodens mit Wasserschadstoffen grundsätzlich ausgeschlossen ist, ist durch die Verwendung durchlässiger Materialien weitgehendst entgegenzuwirken.

2.5.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist unter Beachtung der rechtlichen Bestimmungen in das Feuchtbiotop breitflächig zu versickern.

2.6.

Müllablagerungen sind im gesamten Bearbeitungsraum nicht statthaft. Anfallender Müll und Altstoffe sind nur an baulich gefaßten Orten zu sammeln und periodisch abzutransportieren.

2.7.

Zulässige Einfriedungen sind dem Bebauungsplan zu entnehmen. Wird für die seitliche und rückwärtige Begrenzung Maschendraht verwendet, ist max. eine Höhe von 1,00 m zulässig; zusätzlich muß die Maschenöffnungsweite am Boden mindestens 0,10 m in der Höhe und 0,20 m in der Breite betragen, um Kleintieren den Durchlaß zu ermöglichen.

2.8.

Die Fläche der wasserundurchlässigen Bodenversiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Wo es möglich ist, sind wasserdurchlässige Materialien (z.B. Wabensteine, Rasengittersteine, Verbundpflaster) zu verwenden. Das gilt insbesondere für Wege, Parkplätze und sonstige Stellflächen.

3. Halböffentliche und private Grünflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

3.1. Intensiv gestaltete Freiflächen

An bezeichneten Stellen sind die unbebauten Flächen des geplanten Grundstückes qualifiziert als Grünflächen zu gestalten, wobei mindestens 60 % der gestalteten Fläche als Vegetationsfläche auszubilden ist (Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen). Für die Anpflanzungen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Es werden mindestens ca. 25 % der versiegelten Grundfläche für den Ausgleich der Flächenversiegelung vorgesehen.

Geschlossene Fassadenflächen über 100 qm sind zu begrünen.

Die Kosten auf den privaten Grundstücken trägt der Grundstückseigentümer, für die öffentlichen Anlagen der Bauherr. Für die Bepflanzung ist somit der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr verantwortlich. Die Pflanzungen sind

innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme fertigzustellen und der zuständigen Behörde anzuzeigen. Für sämtliche Pflanzmaßnahmen ist eine dauerhafte Pflege verbindlich zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind innerhalb der ersten 5 Jahre nach der Pflanzung in der nächsten Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

3.2. Extensiv gestaltete Freiflächen

Entsprechend der Ausweisung sind diese als Strauchgehölzstreifen bzw. -gruppen und als extensive Rasengesellschaften auszubilden. An bezeichneten Stellen sind groß- bzw. kleinkronige Bäume zu pflanzen, wobei der Pflanzstandort um bis zu 2 m vom bezeichneten differieren kann. Die Kosten auf den privaten Flächen trägt der Grundstückseigentümer, für die öffentlichen Anlagen der Bauherr. Für die Bepflanzung ist somit der Grundstückseigentümer bzw. der Bauherr verantwortlich. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Gebrauchsabnahme fertigzustellen und der zuständigen Behörde anzuzeigen. Für sämtliche Pflanzmaßnahmen ist eine dauerhafte Pflege verbindlich zu sichern. Ausfallende Pflanzen sind innerhalb der nächsten 5 Jahre nach der Pflanzung in der nächsten Pflanzperiode arten- und qualitätsgerecht zu ersetzen.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern,

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB

Zur äußeren Eingrünung sowie zur inneren Durchgrünung und Gestaltung des Plangebietes sind durch Planeintrag Pflanzgebote (PFG) für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Einzelstandorte können bei zwingenden Gründen bis zu 5,00 m verschoben werden. Aufbau und Artenzusammensetzung regelt der Grünordnungsplan. Die Bepflanzungen auf den Pflanzgebotsflächen sind an die heimischen Arten der im Gebiet vorkommenden potentiellen natürlichen Vegetation (PNV) gebunden.

Die als Pflanzgebot festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen.

In jeder Phase der Baudurchführung, besonders bei Auf- bzw. Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und durch entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Bauzaun) Vorsorge zu treffen (siehe Deutsche Normen: „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ DIN 18920).

Die in den jeweiligen Pflanzenlisten aufgeführten Sortimente sind als Leitarten zu verstehen.

4.1. Baumpflanzung

Entlang der öffentlichen Straße, der Bebauungsplangrenzen sowie auf geeigneten Stellen der privaten Grünflächen sind Baumpflanzungen zur Klima- und Umfeldverbesserung sowie zur baulichen Gestaltung vorzunehmen. Empfohlen wird die Verwendung der Arten der Pflanzenliste 1 und 2.

Die Pflanzung erfolgt an den im Plan bezeichneten Stellen in offenen Pflanzbeeten oder geschützten Baumscheiben von mindestens 6 qm. Pflanzbeete sind mit einer geschlossenen Vegetationsschicht zu versehen (Trocken- bzw. Magerrasen oder geschlossene bodenbedeckende Gehölzanzpflanzung). Verwendet werden groß- und kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1m Höhe. Bei den Baumpflanzungen auf privaten Flächen gilt als Festlegung.

- Pflanzung und dauerhafte Pflege von 1 Laubbaum der Pflanzenliste
1 bzw. 2 auf 200 qm bzw. 100 qm gärtnerisch genutzter Grundfläche.

Pflanzenliste 1 - großkronige Bäume

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxius excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Pflanzenliste 2 - kleinkronige Bäume

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

4.2. Bodenbedeckende Gehölze/Verkehrsgrün

Entlang der öffentlichen Straßen bzw. der Stellflächen sind an geeigneten Stellen flächig bodenbedeckende Gehölze zu pflanzen.

Empfohlen wird die Verwendung der Gehölze aus Pflanzenliste 3.

Pflanzenliste 3

Cotoneaster integerrimus	- Gewöhnliche Felsenmispel
Gaultheria procumbens	- Rote Teppichbeere
Potentilla fruticosa	- Gemeiner Fingerstrauch
Prunus fruticosa	- Zwerg-Kirsche
Ribes nigrum	- Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	- Feld-Rose

4.3. Extensive Rasengesellschaften

Unbebaute, unbewaldete und nicht genutzte Flächen innerhalb des Planungsgebietes sind als Extensivgrünland zu betrachten und zu pflegen. Auf diesen Flächen sind Aussaaten ausdauernder Wiesengräser vorzunehmen und periodisch zu mähen. Der Einsatz von Düngemitteln ist unstatthaft.

4.4. Fassaden- und Mauerbegrünungen

Fenster- und türlose Fassadenflächen über 100 qm oder Flächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster oder Türen aufweisen, sind, soweit betriebstechnisch durchführbar, mit kletternden und rankenden Pflanzen der Pflanzenliste 4 zu bepflanzen.

Dabei sind als Gestaltungselemente Kletter- und Rankgehölze einzusetzen. Gegebenenfalls sind Rankhilfen konstruktiv vorzusehen.

Pflanzenliste 4 - Klettergehölze

Clematis vitalba	- Waldrebe (benötigt Rankhilfe)
Hedera helix	- Efeu (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie (selbstklimmend, für Schatten und Halbschatten)
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	- Wilder Wein (selbstklimmend)
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	- Wilder Wein (selbstklimmend)
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich (benötigt Rankhilfe)

4.5. Freiwachsende Hecken

An den bezeichneten Stellen sind zur Eingrünung und zum Übergang in die freie Landschaft freiwachsende Hecken anzulegen. Der Aufbau und ihre Pflege sollte entsprechend ökologischen Grundsätzen erfolgen.

Empfohlen wird die Verwendung einheimischer Gehölze der Pflanzenliste 5.

Pflanzenliste 5 - Sträucher

Amelanchier ovalis	- Felsenbirne
Cornus Mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Frangula alnus	- Pulverholz
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn
Samucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball