

Teil B: Textteil

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung

Die für Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO ausgewiesen, Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten folgende Festsetzungen:

Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3

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

3. Zahl der Vollgeschosse

Zulässig ist eine Bebauung mit höchstens zwei Vollgeschossen.

Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt.

4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. §22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Zulässig ist dabei eine Bebauung mit Einzelhäusern.

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

5. Flächen für Nebenanlagen

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

6. Garagen und Stellplätze

Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig. Die Flächen zur Anordnung der Garagen werden durch die Baugrenze und durch die seitlichen Grundstücksgrenzen bestimmt.

7. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Mindestens 60 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind als Rasenfläche mit Stauden- und Buschgruppen anzulegen. Für die Anpflanzung sind heimische Standortgerecht Gehölze zu verwenden.

8. Fassaden- und Mauerbegrünung

Fenster- und türlose Fassadenflächen über 100 m² oder Flächen, die auf einer Länge von 8,0 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzung

1. Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe (gemessen vom vorhandenen Gelände) wird wie folgt definiert:

- Gebäude mit Dächern $\lt 30^\circ$ max. Traufhöhe 7,00 m
- Gebäude mit Dächern $\geq 30^\circ$ max. Traufhöhe 6,00 m

Die planrechtlich festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird hiervon nicht berührt.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß darf max. 1,00 m über dem künftigen vor dem Grundstück liegenden Straßenniveau liegen.

2. Dächer

Die Dachform wird nicht festgesetzt. Die Dächer sollen eine Neigung von mindestens 12° haben.

Die Dächer der Nebengebäude (Garagen) sind an die Dachform des Hauptdaches anzugleichen. Als Haupt- und Nebengebäude erhalten eine einheitliche Dachdeckung.

Solaranlagen sind auf Hauptgebäuden und Nebengebäuden zulässig.

3. Äußere Gestaltung

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

4. Einfriedung

Die Einfriedung darf zur Straße nicht höher als 1,20 m und zu den Nachbargrundstücken nicht höher als 2,00 m sein.

C Festsetzung zu grünordnerischen Maßnahmen

1. Zufahrt und Stellplätze

Für Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässige Materialien (z. B. Wabensteine, Rasengittersteine, Kopfpflaster) zu verwenden.

2. Baumpflanzung

Bei den Baumpflanzungen gilt folgende Festlegung:

- Pflanzung und dauerhafte Pflege von mindestens einem Laubbaum der Pflanzliste 1 auf 200 m² nicht überbauten Grundstücksfläche.

Pflanzliste 1 – Großkronige Bäume (Stammumfang > 20 cm)

Acer Platandides	- Spitzahorn
Quercus Robur	- Stieleiche
Tilia Cordata	- Winterlinde
Fagus Sylvatica	- Rotbuche

- Pflanzung und dauerhafte Pflege von mindestens einem Laubbaum der Pflanzliste 2 auf 100 m² nicht überbauten Grundstücksfläche.

Pflanzliste 2 – Kleinkronige Bäume

Sorbus Aucuparia	- Eberesche
Carpinus Betulus	- Hainbuche
Prunus Avium	- Vogelkirsche

Obstbaumpflanzungen sind zulässig.