

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung / Grundstücksgrößen

1.1 Die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal nur zwei Wohnungen zulässig. Zusätzlich zur Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude muß das Verhältnis anrechenbare Grundstücksfläche / Wohneinheit mindestens 400 m² pro 1 Wohneinheit betragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße bei Einzelhausbebauung 700 m² und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 400 m².

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2. Zufahrten / Garagen / Nebenanlagen

2.1 Pro Grundstück sind nur eine Zu- / Ausfahrt in einer Breite von max. 4,00 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,50 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,00 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem dazugehörigen Grundstück anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.3 Stellplätze und Parkplätze mit ihren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mind. 30% Fugenteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.4 Das Errichten von Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie und ansonsten nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen. Nebenanlagen mit einer Grundfläche von höchstens 6 m² müssen lediglich einen Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3. Versickerung der Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind im Allgemeinen Wohngebiet die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurück-zuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV Arbeitsblatt A 138). Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

4. Grünordnung / Landschaftspflegerische Maßnahmen

4.1 Zur inneren Durchgrünung ist im Allgemeinen Wohngebiet pro angefangene 300 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger standort-heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten (Pflanzempfehlungen siehe Anlage zur Begründung). Bei Abgängigkeit sind die Gehölze spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.2 Das Anpflanzen von Nadelgehölzen in Reihe, z.B. als Grundstückseinfriedung, ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.3 Die private Grünfläche „Wiese“ ist von der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung in eine möglichst naturnahe, offene Wiese zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Zur Förderung des Waldsaums sowie zur Belebung des Orts- und Landschaftsbilds sind vereinzelt landschaftsgerechte Laubgehölze (Sträucher und Bäume) anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.4 Die private Grünfläche „Pflanzstreifen“ ist landschaftsgerecht dicht zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

Die Fläche ist mehrreihig und versetzt mit standortheimischen Laubgehölzen (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen. Für die Bepflanzung ist ein Abstand in der Reihe sowie zwischen den Reihen von 1,50 m einzuhalten. 85 % der Pflanzen sind als Sträucher und 15 % als Heister mit einer Höhe von mind. 2 m zu pflanzen. Zusätzlich sind in einem Abstand von 15 - 20 m vereinzelt hochstämmige, groß werdende Laubbäume als Überhälter zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.5 Auf der privaten Grünfläche „Gehölzwiese“ sind standortheimische Laubgehölze (Einzelbäume und Heckengruppen) so anzupflanzen, daß im Abstand von 10 bis 15 m mindestens je 1 Baumgruppe, bestehend aus mindestens drei Einzelbäumen und 10 Sträuchern, entsteht. Die gesamte Grundfläche ist als möglichst naturnahe Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu pflegen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 + 25 und Abs. 1 a BauGB)

4.6 Innerhalb und am äußeren Rand der privaten Grünflächen sind Einfriedungen nicht zulässig, mit Ausnahme der zum WA-Gebiet zugewandten Grenze. In der Anwachsphase sind Schutzzäune gegen Wildverbiß zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.7 Die öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltebecken“ ist möglichst naturnah zu gestalten und randlich landschaftsgerecht zu bepflanzen. Das Regenrückhaltebecken ist mit einer natürlichen Dichtung zu versehen.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

5. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung

(§ 56 i.V.m. § 91 Abs. 3 + 5, § 97 und § 98 NBauO)

5.1 Gebäude

(1) Hauptgebäude sind mit sichtbaren Außenwänden von mindestens 2,00 m Höhe über Erdgeschoß-Rohfußboden herzustellen.

Als Material für die Ansichtsflächen der Außenwände von Hauptgebäuden sind nur zulässig: Sichtmauerwerk aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegelsteinen, sichtbares Holzfachwerk mit Ausfachung als Sichtmauerwerk aus unglasierten Ziegelsteinen in roten bis rotbraunen Farbtönen und Holz in Natur- oder Lasurfarbtönen.

Untergeordnete Bauteile dürfen auch als Stahl-Glaskonstruktion erstellt werden.

Sichtmauerwerk muß mit neutraler Verfugung ausgeführt werden.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die Farbtöne, die den folgenden Farben laut Farbbregister RAL HR entsprechen:

RAL 2001, 2002, 3000, 3001, 3002, 3003, 3011, 3013 und 3016 sowie entsprechende handelsübliche Mischungen der vorgenannten Farbtöne.

Die Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Materialien und Farben entsprechend dem Hauptgebäude zu gestalten oder aus Holz in Natur- oder Lasurfarbtönen herzustellen.

(2) Die Dächer sind als ein symmetrisches Sattel-, Walm- oder Krüppelwalm-dach auszubilden. Bei Walmdächern muß die Firstlänge mind. 60 % der parallel dazu verlaufenden Trauflänge betragen. Zur Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune Tonziegel oder Betondachsteine zulässig. Glasierte Dachsteine sind nicht zulässig. Die Dachneigungen müssen zwischen 30° und 50° liegen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebenanlagen.

Sonnenkollektoren, Photovoltaikplatten u.ä. sind zulässig. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig; die Dachneigung muß mind. 20° betragen.

Als vorgenannte Farbtöne im Sinne dieser Vorschrift gelten jeweils die entsprechenden Farbtöne der in Absatz 1 genannten RAL-Farben sowie entsprechende handelsübliche Mischungen dieser Farbtöne.

(3) Untergeordnete Gebäudeteile wie Dachgauben und Erker, die nicht in die Dachfläche eingreifen, und Dachflächenfenster dürfen insgesamt nicht länger sein als die Hälfte der Trauflänge der dazugehörigen Dachfläche.

Von Giebeln ist mit Dachgauben ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten. Dachgauben innerhalb einer Dachfläche sind einheitlich zu gestalten.

(4) Dachflächenfenster dürfen eine Breite von 1,20 m nicht überschreiten.

(5) Die sichtbare Sockelhöhe der Gebäude darf höchstens 0,50 m über Gelände betragen.

5.2 Einfriedungen

Zäune, Mauern und / oder Hecken als Einfriedung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind in einem Abstand von bis zu 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

5.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführen läßt, die nicht den Anforderungen dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht. Gemäß § 91 Abs. 5 NBauO können Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 3 mit einer Geldbuße geahndet werden.