

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.
 - 1.1.1. Gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO wird die zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 1.1.2. Zulässig sind eingeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,5, sowie
 - 1.1.3. zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8.
- 1.1.4. Die zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung gelten nur insoweit, als sie nicht durch die festgesetzten Baugrenzen der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt werden.
- 1.2. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):
 - 1.2.1. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2.2. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
 - 1.2.3. Die im Bebauungsplan dargestellte Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist nicht verbindlich, sondern nur als Vorschlag anzusehen.
- 1.3. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs 1 Nr. 3 BauGB):
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 475 m².
- 1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB):
 - 1.4.1. Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.
 - 1.4.2. Der Abstand zwischen den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muß mindestens 5,0 m betragen.
- 1.5. "Mindestens fünfundzwanzig von Hundert des von überbauten und befestigten Flächen im 1.Erschließungsbereich gemäß Aufteilungsplan abfließende Niederschlagswasser ist von den Grundstückseigentümern auf eigene Kosten ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke großflächig auf der belebten Bodenzone zu verteilen und dem Untergrund zuzuführen soweit es nicht verdunstet oder in Zisternen eingeleitet wird.

Im 2. Erschließungsbereich gemäß Aufteilungsplan muß das gesamte auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zurückgehalten werden.

Die Rückhaltung kann zum Beispiel so erfolgen daß das anfallende Regenwasser durch Muldenversickerung auf den einzelnen Grundstücken zurückgehalten wird. Für die Bemessung solcher Anlagen, die Nachbargrundstücke nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen, rechnet man pro 1 m² angeschlossener versiegelter Fläche mit einem Rückhaltevolumen von 50 mm Niederschlag pro 24 Stunden. Die einstaubare Tiefe sollte nicht mehr als 0,30 m betragen.
Die Regenwassernutzung durch eine zwischengeschaltete Zisterne ist möglich.

Hat die Stadt im Bereich von Grundstücken innerhalb der Erschließungsstraße eine Drainagesammelleitung mit Hausanschlußleitungen verlegt, so können die betreffenden Grundstücke evtl. anfallendes Sicker- und Schichtenwasser der Drainageleitung zuführen."

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO)

- 2.1. Gestaltung von Dächern
- 2.1.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind wahlweise Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer zulässig.
- 2.1.2. Die zulässige Dachneigung beträgt mindestens 25° und maximal 40°.
- 2.1.3. Flachdächer sind nur bei Garagen und Nebenanlagen zulässig.
- 2.2. Einfriedungen der Baugrundstücke
- 2.2.1. Einfriedungen entlang der Erschließungsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.
- 2.2.2. Die Vorplätze von Garagen, die als Stellplätze genutzt werden sollen, sind zur Erschließungsfläche hin offen zu halten, damit eine freie Zufahrt jederzeit gewährleistet ist.
- 2.3. Grüngestaltung:
- 2.3.1. Die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Spielplätze und Erholungsanlagen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.
- 2.3.2. Bei der Anpflanzung der ausgewiesenen hochstämmigen Laubbäume sind standortgerechte ortstypische Arten zu verwenden (Ahorn, Linde, Eberesche usw.)
- 2.3.3. Die unbebauten privaten Bereiche zwischen den baulichen Anlagen und den öffentlichen Erschließungsflächen sind landschaftsgerecht als Rasen- und Pflanzflächen mit Baum- und Strauchgruppen anzulegen.
- 2.4. Bei talseits freistehenden Kellergeschossen, die nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden, ist die Außenansicht wie die eines Wohngeschosses zu gestalten.
- 2.5. Drempele sind bis zu einer max. Höhe von 0,9 m zulässig (OK Rohdecke - OK Fußfette)