

# Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Planungsgebiet ist in 2 Bauabschnitte eingeteilt, nach Vollbelegung des 1. Bauabschnittes wird bei entsprechendem Bedarf die Erschließung des 2. Bauabschnittes begonnen.

## 1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

-Wohngebäude

-Läden die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Einwohner des Gebietes dienen

-Anlagen für gesundheitliche Zwecke

## 2. Maß der baulichen Nutzung

### 1. Bauabschnitt

In diesem Gebiet sollen Einzel- oder Doppelhäuser entstehen.

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl

GFZ 0,6 = Geschosflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 1 beschränkt

(Dachgeschoß ausgebaut mit Kniestock, h bis 0,8 m, ist zulässig)

Höhe der baulichen Anlagen

Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EG-Fb) darf im Mittel gemessen nicht

höher als 2,70 m über Erschließungsstraße liegen.

Traufhöhe = max.

Firsthöhe = max.

(Höhen bezogen auf OK Fußboden EG)

### 2. Bauabschnitt - Bereich Einzelhaus

Der westliche Teil des 2. Bauabschnittes, Parzelle 19 bis 28 wurde für Einzelhausbebauung vorgesehen.

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl

GFZ 0,6 = Geschosflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf 1 beschränkt

(Dachgeschoß ausgebaut mit Kniestock, h bis 0,8 m, ist zulässig)

Höhe der baulichen Anlagen

Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EG-Fb) darf im Mittel gemessen nicht

höher als 1,50 m über Erschließungsstraße liegen.

Traufhöhe = max. 4,20 m

Firsthöhe = max. 10,00 m

(Höhen bezogen auf OK Fußboden EG)

### 2. Bauabschnitt - Übriger Bereich

Die Flächen, Parzelle 29 bis 41, rechts und links der Straße im östlichen Teil sind für Doppel- und Einzelhäuser vorbehalten.

GRZ 0,4 = Grundflächenzahl

GFZ 0,6 = Geschosflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse wurde auf max. 11 festgelegt.

(Dachgeschoß ausgebaut ohne Kniestock zulässig,

bei Gebäuden mit Vollgeschos 1, Kniestock, h bis 0,8 m, möglich)

Höhe der baulichen Anlagen

Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EG-Fb) darf im Mittel gemessen nicht

höher als 4,00 m über Erschließungsstraße liegen.

Traufhöhe = max. 6,50 m

Firsthöhe = max. 14,00 m

(Höhen bezogen auf OK Fußboden EG)

## 3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Hauptfirstrichtung ist einzuhalten

## 4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne Paragraph 14 BauNVO sind zugelassen

soweit dies mit den übrigen Festlegungen vereinbar ist.

Stellplätze und Garagen sind auf den Grundstücken anzuordnen.

## 5. Bauweise

a - offen Bauweise

☐ nur Einzelhäuser zulässig (nur Bereich Einzelhaus)

## 6. Überbaubare Grundstücksflächen

sind durch Baugrenzen nach Paragraph 23 BauNVO festgesetzt.

Garagen können einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

## 7. Verkehrsflächen

Empfohlene Aufteilung der Verkehrsflächen:

7.1 Öffentliche Verkehrsfläche 4,00 m breit

7.2 Gehweg befahrbar als Ausweichmöglichkeit 2,00 m breit

7.3 Zufahrt zur ABA des 2. BA 3,00 m breit

7.4 Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen im Sinne von Paragraph 127 Abs. 2 BauGB (Verkehrsgrünfläche)

## 8. Grünflächen

8.1 Restflächen durch Straßenverlauf sind zur Auflockerung des Wohngebietes zubegrünen und bepflanzen.

8.2 Flächen um Versorgungsanlagen sind zur Auflockerung und Abschirmung (ABA) zubegrünen und zubepflanzen.

## 9. Mit Leitungs- und Wegerecht zubeleistende Flächen

Lr 1 = Leitungsrecht für eine Trinkwasserleitung (Ringanschluß)

und für eine Regen- und eine Abwasserleitung

Lr 2 = Leitungsrecht für eine vorh. Leitung der Stadtwerke

Lr 3 = Leitungsrecht für Regen- und Abwasserleitung

Lr 4 = Leitungsrecht für eine Abwasserleitung zur Orla

Auf den mit zur Führung einer Leitung mit einem Leitungsrecht belasteten

Flächen sind Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art, die den

Bestand oder Betrieb der Leitungen gefährden können, nicht zulässig.

Wgr 1 = Wegerecht für landw. Nutzfahrzeuge (vorh. ländl. Weg)

Wgr 2 = Wegerecht für Fußgänger (vorh. Fußweg)

Wgr 3 = Wegerecht für Anwohner

Auf den mit einem Wegerecht belegten Flächen ist immer freier Durchgang

zu gewährleisten, Einrichtungen, Anlagen und Nutzungen aller Art

die den Durchgang gefährden, behindern oder unmöglich machen

sind nicht zulässig.

## 10. Versorgungsflächen

10.1 Trafostation - zulässig sind der Stromversorgung dienende Anlagen

10.2 Abwasserbehandlungsanlage (ABA) - zulässig sind der Abwasserbehandlung

dienende Anlagen

10.3 Druckerhöhungsstation für Trinkwasser (DEA) - zulässig sind der Trink-

wasser-versorgung dienende Anlagen

10.4 Teich - zulässig sind regenwasserspeichernde Anlagen

## 11. Anpflanzung von Bäumen

Die mit Pflanzgebot Pfg. belegten Flächen sind mit einheimischen

Gehölzen zur Auflockerung des Wohngebietes zu bepflanzen.

(Grünordnerische Festsetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen)

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

## 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Siedlungs- bis dörflichen Charakter der Umgebung ist bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen. Verwendete Materialien und Farben sollen den vorhandenen gleichen. Bepflanzung und Anordnung der Wohngärten ist vom Eigentümer des Grundstückes so vorzunehmen, daß er seine Umgebung nicht belästigt und er selbst durch eine evtl. ländliche Nutzung der Umgebungsgrundstücke keine Belästigung erfährt.

### 1.1 Dächer

Dachform: Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer gestattet.

Zulässig ist eine Neigung von 38 bis 45 Grad.

Dachneigung: Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in Rotbraun- Braun- oder Graubraun einzudecken.

Dachdeckung: Dachgaupen und Zwerchgiebel sind gestattet.

Aufbauten: Dachgaupen sind mind. 1,50 m vom Ortgang entfernt anzuordnen und dürfen nicht mehr als 50 % der Dachfläche überdecken.

Die Breite des Zwerchgiebels darf die Breite des Giebels des Hauses nicht überschreiten.

Dacheinschnitte: Jegliche Form von Dacheinschnitten ist untersagt.

Dachfenster: Erlaubt sind Dachfenster deren Gesamtfläche 50 % der Dachfläche auf der sie sich befinden, nicht überschreitet.

Hauptfirstlinie: Die Hauptfirstlinie liegt immer über Gebäude- Längsachse (Doppelhaus gilt als ein Gebäude).

### 1.2 Fassade

Fassadenverkleidungen mit glänzenden oder glasierten Materialien sind unzulässig. Die Bauteile sind materialgerecht farblich zu behandeln. Grelle, glänzende, fluoreszierende Farben sind nicht gestattet.

### 1.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind dem Charakter der baulichen Situation anzupassen.

- nur unterhalb der Traufe zulässig

- nicht mit grellem oder wechselndem oder bewegtem Licht

- nicht in grellen, glänzenden, fluoreszierenden Farben

- echte Metalle oder mattierte Metallfarben sind gestattet

### 1.4 Antennenanlagen

Gemeinschaftsanlagen und Verkabelungen sind dem Vorzug zu geben.

Bei Angebot einer Gemeinschaftsanlage oder Verkabelung besteht Anbindepflicht, es sind dann Einzelanlagen untersagt.

Die Anbringung von Satellitenschüsseln an der Straßenfassade des Hauses ist untersagt.

## 2. Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

### 2.1 Stellplätze und Garageneinfahrten

Lage: Stellplätze befinden sich auf den Grundstücken und können auch Garageneinfahrten sein.

Ausführung: Garageneinfahrten und Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Okopflaster). Jegliche Bodenversiegelung ist zwingend zu unterlassen.

### 2.2 Einfriedungen

Als Umzäunungen sind zulässig:

- Holzzäune mit vertikaler Lattung ohne Sockelmauer

(an Frontseite bis 1,00 m Höhe)

- beschnittene oder freiwachsende Hecken

Grundstücke auch ohne Einfriedungen möglich.

### 2.3 Standorte für Mülltonnen

Freistehende Mülltonnen sind zulässig, wenn ein Sichtschutz zum Nachbarn und zur Straße in Form einer dichten Heckenanpflanzung eingehalten wird.

### 2.4 Bepflanzung der Grundstücke

Jedes Grundstück ist nach Abschluß der Hochbaumaßnahmen vom Grundstückseigentümer individuell mit einer Bepflanzung nach Pflanzgebot zu versehen.

- Grundstücke mit angrenzendem Außenbereich sind mit einem Schutzstreifen an der Grundstücksgrenze zu bepflanzen. (außer Angrenz. an Pfg. 3)

- Die Bepflanzung sollte in der Art der landschaftstypischen Hausgärten und als fließende Verbindung zur vorh. Umgebung erfolgen, welche siedlungsartigen Charakter aufweist

- Zur Erschließungsstraße hin soll auf den Grundstücken ein Baumstreifen mit mind. drei Bäumen je Grundstück entstehen.

- Jegliche oberflächenversiegelnde Maßnahmen sind zwingend zu unterlassen.

Verwendung für Pflanzgebot:

- alle einheimischen Obstbäume, Beerensträucher (auch Ziersorten)

- am Ortungsgebiet vorh. einheimische Laubgehölze

(siehe auch Grünordnungsplan)

### 2.5 Kleinkläranlagen

Individuelle Kleinkläranlagen an den Wohnhäusern sind untersagt.