

# 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  
Gebietscharakter WA - Allgemeines Wohngebiet  
Zulässig sind:  
- Wohngebäude  
- Läden die zur Deckung des täglichen Bedarfes der Einwohner des Gebietes dienen  
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 1. Bauabschnitt (Vorhaben- und Erschließungsplan)  
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

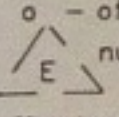
Höhe der baulichen Anlagen  
Erdgeschoß Fußbodenhöhe (EG-Fb) darf im Mittel gemessen nicht höher als 2,70 m über Erschließungsstraße liegen.  
Traufhöhe = max. 5,50 m      Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden  
Firsthöhe = max. 11,50 m

2. Bauabschnitt - Bereich Einzelhaus (Bebauungsplan)  
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      Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden  
Firsthöhe = max. 10,00 m  
(Höhen bezogen auf OK Fußboden EG)

- 2.3 3. Bauabschnitt - Ubriger Bereich (Bebauungsplan)  
Die Parzellen, Parzelle 29 bis 41, rechts und links der Straße im östlichen Teil sind für Doppel-, Reihen- und/oder 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 Vollgeschoß I, 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      Maximalwerte dürfen nicht überschritten werden  
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  
o - 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 - B-Plan 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 Wegrecht zubebelastende 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 Trinkwasserversorgung dienende Anlagen

- 10.4 Feuerlöschbecken - zulässig sind regenwasserspeichernde Anlagen
11. Anpflanzung von Bäumen  
Die mit Pflanzgebot Pfg. belegten Flächen sind mit einheimischen Gehölzen zur Auflockerung des Wohngebietes zu bepflanzen.  
(siehe Grünordnungsplan)

# Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
Dem 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 Vorgärten 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.  
Dachneigung: Zulässig ist eine Neigung von 38 bis 45 Grad.  
Dachdeckung: Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Steinen in Rot bis Dunkelbraun und naturschieferfarb. Tönen einzudecken.  
Aufbauten: Dachgaupen und Zwerchgiebel sind gestattet.  
Dachgaupen sind mind. 1,50 m vom Ortsgiebel 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:  
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  
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  
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, Klopflaster). 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 Planungsgebiet vorh. einheimische Laubgehölze (siehe auch Grünordnungsplan)
- 2.5 Kleinkläranlagen  
Individuelle Kleinkläranlagen an den Wohnhäusern sind untersagt.