B-Plan 5 (K) - 5. Änderung – Kastanienweg

TEXTFESTSETZUNGEN

Nach §§ 9 (1 und 2) und 31 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1, 4, 12, 14, 16, 20 und 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 BauNVO festgesetzten Bauflächen sind die Ausnahmen nach Absatz (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den als Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO festgesetzten Bauflächen sind Absatz (2), Nummern 7 und 8, sowie die Ausnahmen nach Absatz (3) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Alle Gebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

3. Abweichende Bauweise (§22 (4) BauNVO)

3.1 In den mit o1 bezeichneten überbaubaren Flächen sind Baukörper von mehr als 50 m Länge zulässig.

3.2 In den mit o2 bezeichneten überbaubaren Flächen sind Baukörper von höchstens 20 m Länge zulässig.

3.3 In den mit o3 bezeichneten überbaubaren Flächen sind Baukörper von höchstens 30 m Länge zulässig.

4. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

4.2 Sonstige Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (wie z.B. Sichtschutzwände und Pergolen).

5. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

5.1 Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze). Stellplätze anstelle von Garagen sind zugelassen.

5.2 Die Stellplatztiefe und die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m.

5.3 Bei den mit der Ordnungsziffer [1] bezeichneten Teilflächen darf die Gesamtbreite von Zugängen und Zufahrten 5,50 m pro Grundstück oder pro nebeneinanderliegendem Wohnungsgrundriß nicht überschreiten. Bei allen übrigen Teilflächen ist sie auf das Mindestmaß zu beschränken.

5.4 Unterirdische Garagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen einschließlich der Abdeckung nicht mehr als 1,40 m im Mittel über die Geländeoberfläche hervorragen. Grenzabstände nach Landesbauordnung (BauONW) müssen eingehalten werden.

6. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§9 (1)2. BauGB)

6.1 Die Traufhöhen (Oberkante Dachsparren an der Außenwandaußenseite) und die Firsthöhen werden gem. §16 (3)2. BauNVO als Höchstmaß über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche (Kastanienweg) durch Angaben im Plan festgesetzt.

7. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 (1)25. BauGB) und grünordnerische Festsetzungen

7.1 Für alle für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Flächen und Einzeldarstellungen und für die Durchgrünung der Verkehrsflächen sind ausschließlich landschafts- und standortgerechte einheimische Planzen zu verwenden.

7.2 Zu erhaltende Sträucher sind nach Möglichkeit an der gleichen Stelle zu ersetzen, wenn ihre Erhaltung - z.B. im Zuge von Bauarbeiten - nicht möglich ist.

7.3 Entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind, soweit es sich mit den zu erhaltenden Sträuchern vereinbaren läßt, im Allgemeinen Wohngebiet entlang der seitlichen und der rückwärtigen Grundstücksgrenzen Hainbuchenschnitthecken anzupflanzen und zu unterhalten.

7.4 Die Festsetzungen (Mengenangaben, Pflanzenliste und Pflegevorschriften) des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

7.5 Für Garagenzufahrten, Hauszugänge und Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

8. Altablagerungen - Kennzeichnung gem. §9 (5) 3. BauGB

8.1 Die Flächen des Plangebiets gelten als entsprechend gekennzeichnet.

8.2 Hinweis: in die Baugenehmigungen sind Nebenbestimmungen zur Sicherung von Altablagerungen aufzunehmen.

Gestalterische Festsetzungen gem. §81 BauONW

Die Dachneigung beträgt mindestens 38° und höchstens 45°.