TEXTFESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Die Ausnahmen gem. §4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Alle Gebäude müssen mit geneigten Dächern ausgeführt werden.

2.2 Die Gebäudebreite (je Wohnungsgrundriß) darf 7,00 m nicht unterschreiten.

3. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig (Als solche Nebenanlagen gelten Gebäude, die gem. §62 BauONW genehmigungsfrei sind.). Ausgenommen davon sind die bei der Aufstellung des Bebauungsplans bebauten Grundstücke und Baulücken.

3.2 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).

4. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

4.1 Stellplätze und oberirdische Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) und Stellplätze nach Ziffer 4.3. Stellplätze anstelle von Garagen sind zugelassen.

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

4.3 Bei Ein- und Zweifamilienhäusern können zusätzliche Stellplätze entlang der Verkehrsfläche angelegt werden. Die Gesamtbreite der Stellplätze und Zufahrten darf 5,50 m pro Grundstück nicht überschreiten.

4.4 Unterirdische Garagen, im Plan mit uGa bezeichnet, dürfen einschließlich der Abdeckung mit ihrer talseitigen Wandhöhe nicht mehr als 1,50 m im Mittel über die Geländeoberfläche hervorragen. Grenzabstände nach Landesbauordnung (BauONW) müssen eingehalten werden.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9(2) BauGB)

5.1 Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, werden die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden, bei Einfamilienhäusern je Wohnungsgrundriß und bei Mehrfamilienhäusern je Treppenhauseinheit) mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche festgesetzt.

5.2 Bei Gebäuden mit zulässigen Sockelhöhen höher als 0,50 m ist außerhalb zulässiger Stellplätze, Zufahrten und Zugänge das vorhandene Gelände mindestens in seiner Höhenlage zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Abweichend von Ziffer 3.1 der gestalterischen Festsetzungen sind bis zu 0,50 m hohe Stützmauern zulässig.

6. 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 oder als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Erdgeschoßfußboden festgesetzt. Wenn im Plan nichts anderes angegeben ist, gelten die folgenden Höhen:

6.2 Bei eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen und bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze beträgt die Traufhöhe höchstens 3,50 m, die Firsthöhe höchstens 8,50 m. Bei versetzten Gebäudefronten dürfen sich im Bereich der Rücksprünge Traufhöhen von bis zu 5,50 m ergeben, wenn mindestens 40% der jeweiligen Gebäudeseite die vorgeschriebene Traufhöhe einhalten.

6.3 Bei Gebäuden mit zwingend zwei Vollgeschossen beträgt die Traufhöhe mindestens 5,50 m und höchstens 6,00 m und die Firsthöhe höchstens 11,50 m. Durch Rücksprünge dürfen sich auf der Hälfte der Gebäudefront bis zu 1,00 m höhere Traufhöhen ergeben.

6.4 Bei dreigeschossigen Gebäuden beträgt die Firsthöhe höchstens 14,5 m.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

7.2 In den ausgewiesenen Stellplatzflächen (St) ist für jeden dritten Stellplatz ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

7.3 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mindestens 1,50 m hohe Schnitthecken (mit mindestens 3 Pflanzen auf 1,00 m) anzupflanzen und zu unterhalten. Dies gilt nicht für bebaute Grundstücke.

7.4 Für Hecken, Sträucher und Bäume sind ausschließlich landschafts- und standortgerechte einheimische Gehölze gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu verwenden. Die Bestimmungen (Mengenangaben, Pflanzenliste und Pflegevorschriften) des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

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

7.6 Unterirdische Garagen sind mit mind. 50 cm Erdüberdeckung zu versehen und zu begrünen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (§9 (1)20. BauGB)

8.1 Die Bestimmungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags sind Bestandteil der Textfestsetzungen.

9. Ausnahmen (§31 BauGB)

9.1 Bei der Umgestaltung und Erweiterung von zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Gebäuden und Nebenanlagen können von den Absätzen 4.1, 5.1, 6.1 und 6.2 Ausnahmen erteilt werden, wenn ihre Einhaltung zu offenbar nicht beabsichtigter Härte führen könnte.

B. GESTALTERISCHE

1. Dachformen

1.1 Es sind nur Satteldächer zugelassen, bei Garagen und Nebenanlagen auch Pultdächer.

1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für die Hauptdächer. Untergeordnete Nebendächer dürfen auch eine andere Firstrichtung haben.

1.3 Gegeneinanderliegende Dachflächen müssen gleich geneigt sein. Ein Versatz der Teildachflächen entlang der Firstlinie horizontal und vertikal ist zulässig. Garagen und Nebenanlagen dürfen auch flachere Neigungen erhalten. Die Mindestneigung hierfür beträgt 20°.

2. Dachgauben, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster

2.1 Dachgauben, Dacheinschnitte (Dachbalkone) und Dachflächenfenster haben einen Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die Hälfte der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Einzellänge ist auf höchstens 2,2o m für Gauben und 3,00 m für Einschnitte beschränkt. Ihre Traufhöhe bzw. die Oberkante des Eindeckrahmens der Dachflächenfenster ist begrenzt auf 2,40 m über der letzten Decke, die unterhalb der Traufe liegt. Dachgauben dürfen, senkrecht gemessen, höchstens 1,00 m unter dem First einschneiden.

2.2 Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschoßdecken stehen.

3. Einfriedungen

3.1 Vorgärten dürfen nicht eingefriedet werden. Ausgenommen hiervon sind bis zu 1,00 m hohe Hecken und die Stützmauern nach Ziffer 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

3.2 Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Erschließungsfläche und Gebäudefront in der gesamten Grundstücksbreite und bei Mehrfamilienhäusern auch zwischen Stellplätzen und Gebäudefront. Zur Erschließungsfläche hin ausgerichtete Wohngärten gelten nicht als Vorgärten.