Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 124 „Im Hahn“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

A 1. Art der Baulichen Nutzung und Bauweise (§9 Abs1 Nr.1 u. 2 BauGB)

A1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)(§4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig.

A1.2 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs1 Nr.1 BauGB)

A2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

A2.1.1 Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

A2.1.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandaußenseite mit der Oberkante Dacheindeckung, gemessen von der Straßenanschnittshöhe) beträgt maximal 4,00m. Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Traufhöhe einzuhalten.

A2.1.3 Die Traufhöhe darf zum Zwecke der Errichtung von Zwerchgiebeln auf insgesamt maximal der halben Länge der jeweiligen Gebäudeseite um höchstens 1,20 m überschritten werden.

A2.1.4 Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage, gemessen auf der Grenze der Erschließungsanlage innerhalb der vom Baugrundstück begrenzten Strecke.

A.2.2 Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten hierbei jeweils als eigenständiges Gebäude.

A3. Grünflächen, Ausgleichsflächen (§9 Abs.1 Nr. 15 u. 25a BauGB

A.3.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB festgesetzt. Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

A.3.2 Die private Grünfläche wird gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB i.V.m § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen werden durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

A 4. Stellplätze und Garagen (§12 BauNVO)

A4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude bis zur Tiefe der überbaubaren Fläche zulässig. Zulässig sind Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze).

A4.2 Die Tiefe von Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

A 5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Pro Grundstück ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste 1, alternativ ein Obstbaum der Pflanzliste 2 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Einfriedungen sind nur in Form von Hecken der Pflanzliste 3 zulässig.

5.3 Die grünordnerischen Maßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen, werden im einzelnen durch den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bestimmt.

B. Gestalterische Festsetzungen

B 1. Dachform

B1.1 Es sind nur Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 40° zulässig. Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

B.1.2 Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für Hauptdächer.

B 2. Dachgauben, Zwerchgiebel

B2.1 Dachgauben sind nur als Schlepp- oder Flachdachgauben zulässig. Die Außenwände der Dachgauben müssen senkrecht zu den Geschossdecken stehen. Die Summe ihrer Ansichtsbreiten je Gebäudeseite darf die halbe Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten von Dachgauben sind auf 2,50m zu begrenzen

B2.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,25m von den jeweiligen Giebelinnenseiten einzuhalten.

B2.3 Der senkrecht gemessene Abstand zwischen dem Firstpunkt des Hauptdaches und der Oberkante der Dacheindeckung von Gauben und sonstigen Nebendächern muss mindestens 1,20 m betragen.

B2.4 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln darf die halbe Lände der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die einzelnen Ansichtsbreiten sind auf 3,50m zu begrenzen.

B 3. Dacheindeckung

3.1 Für die Dacheindeckung dürfen nur anthrazitfarbene, nicht hochglänzende Materialien verwendet werden.