

B. F E S T S E T Z U N G E N D U R C H T E X T

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 BBauG i.V. mit § 1 Abs 2 Ziffer 3 und Abs. 3 und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Die maximal zulässige Geschößfläche pro Bauraum ist mit entsprechender qm-Angabe durch Planzeichen festgesetzt.
- 1.3 Baugrundstücke für Reihenhäuser müssen je Gebäude mindestens 6m Breite betragen.

2. Abstandsflächen

Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als die gesetzlichen Mindestabstandsflächen, werden diese auf den Eingangs (Nord- bzw. Nordwest-) Seiten der Reihenhäuser ausdrücklich für zulässig erklärt.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und Stallungen für Kleintierhaltung und Hundezwinger sind unzulässig.
- 3.2 Im Terrassenbereich in Verbindung mit max. 2,0 m hohen Sichtschutzwänden zwischen den Terrassen oder in Verbindung mit den Garagenbauten sind Gerätehütten oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktionen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,20 m und deren überbaute Fläche 6 qm nicht überschreiten. Sie sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Feuerstätten sind dort nicht zulässig.
Ein ausreichender Brandschutz muß gewährleistet sein.
- 3.3 Pergolen dürfen bis zu einer Grundfläche von 6 qm überdacht werden.
- 3.4 Die Müllstandorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch Planzeichen 6.7 festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind möglich. Die Müllstandorte sind zu umbauen und mit dem Garagengebäude, bzw. der TG-Zufahrt baulich zu verbinden bzw. zu integrieren. Die Mülltonnenschränke sind so zu bemessen, daß auch die Unterbringung von 120- bzw. 240-l-Behältern gewährleistet ist.

3.3 Pergolen dürfen bis zu einer Grundfläche von 6 qm überdacht werden.

3.4 Die Müllstandorte für bewegliche Abfallbehälter sind durch Planzeichen 6.7 festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind möglich. Die Müllstandorte sind zu umbauen und mit dem Garagengebäude, bzw. der TG-Zufahrt baulich zu verbinden bzw. zu integrieren. Die Mülltonnenschränke sind so zu bemessen, daß auch die Unterbringung von 120- bzw. 240-l-Behältern gewährleistet ist.

3.5 Trafohäuser und andere Anlagen der Ver- und Entsorgung, soweit sie oberirdisch sind, sind baulich wie die Wohngebäude oder Garagen zu gestalten oder in diese zu integrieren.

3.6 Kabelverteilerschränke müssen vorderseitig bündig mit der Einfriedung in die Grundstücke gestellt und wie die Einfriedungen mit Holz verkleidet werden oder vorderseitig bündig in die Gebäude integriert werden (entweder in die Hauptgebäude oder die Garagen).

4. Höhenentwicklung und äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußbodenmax 0,6 m über Höhe der nächst benachbarten Verkehrsfläche.

4.2 Ein Kniestock bis max. 50 cm ist zulässig.

4.3 Fassadengestaltung:

4.3.1 Material für Außenwände: Putz in Weißtönen. Farbige Behandlung ist möglich, soweit 1/4 der Fassadenfläche nicht überschritten wird.

Glaskonstruktionen wie Wintergärten sind zulässig, soweit die Hälfte der Fassadenfläche nicht überschritten wird.

Andere Materialien wie z. B. Waschbeton, Asbestzementplatten, etc. sind auch für Brüstungen nicht zugelassen.

4.3.2 Fenster sind durch Sprossen zu unterteilen.

4.3.3 Erker und untergeordnete Bauteile sind zulässig, soweit sie nicht breiter als 3,0 m sind und die Baugrenze um nicht mehr als 2,0 m überschreiten und nur im Erdgeschoß vorgesehen werden.

4.3.4 Vordächer und Windfänge sind als Holzkonstruktionen mit Ziegeldach oder als Glaskonstruktionen zulässig.

4.3.5 Balkone dürfen nicht breiter als maximal die Hälfte der jeweiligen Wand- bzw. Giebelflächen sein.

4.3.6 Balkone sind als Holzkonstruktionen mit Holzbrüstungen mit einfacher vertikaler Lattung zu errichten.

Dachgestaltung:

4.4.1 Zulässige Dachneigung: 35° bis 45° .

4.4.2 Es sind nur Satteldächer zulässig; ausnahmsweise können Zelt-dächer zugelassen werden (z.B. bei annähernd quadratischen Grundrissen).

4.4.3 Material für Dachdeckung: Ziegel in Rottönen.

4.4.4 Dachüberstand traufseitig und am Ortgang: max. 40 cm.
Ein größerer Dachüberstand ist nur in Verbindung mit vorgehängten Balkonkonstruktionen zulässig.

4.4.5 Liegende Dachfenster sind nur auf der Nordseite der Wohngebäude und auf Garagendächern zulässig in einer Größe von 0,3 qm.

4.4.6 Dachgauben sind zulässig. Ihre maximale Breite darf 2,0 m betragen. Ihre Firsthöhe muß mindestens 1,0 m unter der Hauptfirsthöhe des Daches liegen. Die Satteldächer der Gauben sind mit Ziegeln in Rottönen zu decken.
Der Abstand zwischen zwei benachbarten Gauben muß mindestens 2,0 m betragen, zu den Giebelseiten mindestens 2,5 m.

Faukörper, die im Plan mit einem durchgehenden, gemeinsamen Firstpfeil gekennzeichnet sind, müssen gleiche Dachneigung, gleiche Traufhöhe, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachgauben und gleiche Dach-eindeckung aufweisen.

Anbauten nach den Ziffern 3.2, 4.3.3, 4.3.4 und Pergolen nach Ziffer 3.3 sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.

Abweichende Gebäudehöhen und abweichende Dachneigungen sind dann zulässig, wenn im Leitungs- und Ausschwingbereich der Hochspannungsleitungen aus Sicherheitsgründen nur geringere Gebäudehöhen als im Bebauungsplan möglich sind.

- 6 Pro Hausgruppe ist nur eine Gemeinschaftsantenne für Rundfunk- und Fernsehempfang zulässig.
- 7 Abweichende Gebäudehöhen und abweichende Dachneigungen sind dann zulässig, wenn im Leitungs- und Ausschwingbereich der Hochspannungsleitungen aus Sicherheitsgründen nur geringere Gebäudehöhen als in Bebauungsplan möglich sind.

Garagen und Stellplätze

- 1 Pro Wohneinheit wird mindestens ein Stellplatz in einer Garage oder Tiefgarage festgesetzt. Die Fläche für Garagen und die Zufahrten und Standorte der Tiefgaragen sind in der Planzeichnung ausgewiesen.
- 2 Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind lärmschützend zu um- und überbauen.
- 3 Die oberirdischen Garagenbauten und Zufahrten zu den Tiefgaragen sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den Hauptgebäuden zu erstellen.

Flacher geneigte Garagendächer bzw. Flachdächer sind nur bei Baubeschränkungen im Bereich der Schutzzonen der Hochspannungsleitung zulässig.

Die Garagenbauten um den Wendeplatz der Adalbert-Stifter-Straße sind durch Pergolenkonstruktionen aus Holz zu verbinden, die mindestens 2 m tief sein müssen. Sichtschutzwände sind in diesem Bereich nicht zugelassen.

- 4 Pro Wohneinheit sind 0,5 öffentliche Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nachzuweisen. Die Standorte sind in der Planzeichnung ausgewiesen.
- 5 Die mit Planzeichen P gekennzeichneten öffentlichen Stellplatzflächen sind mit Rasenpflastersteinen oder mit Großsteinpflastersteinen - mit mindestens 3 cm Abstand verlegt, mit Raseneinsaat in den Fugen - anzulegen.

Öffentliche Verkehrsflächen

- 1 Mit Ausnahme der St. 2063 sind alle Straßen als verkehrsberuhigte Straßen ausgewiesen. Fußgänger- und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
- 2 Die Fußwege an nicht verkehrsberuhigten Straßen sind mit Gehwegplatten zu belegen.

Einfriedungen

Gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzäunungen aus 1,0 m hohen Staketenzäunen zulässig, soweit nicht durch Planzeichen Einfriedungen ausgeschlossen sind.

Einfriedungen innerhalb der Grundstücke sind nur dann zulässig, wenn Mieter- oder Hausgärten angelegt werden, sofern nicht durch Planzeichen Einfriedungen ausgeschlossen sind.
Zwischen benachbarten Mietergärten bzw. Hausgärten sind hinterpflanzte Maschendrahtzäune in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Grünordnung

Für zu pflanzende Bäume 1. Ordnung laut Planzeichen 5.4 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 18/20 cm zu betragen hat:

Acer pseudo-platanus	-Bergahorn
Fraxinaus excelsior	-Esche
Quercus robur	-Stieleiche
Tilia cordata	-Winterlinde
Aesculus hippocastanum	-Roßkastanie
Robinia Psedoacacia	-Robinie

sowie alle heimischen Obstbaumarten.

Für zu pflanzende Bäume 2. Ordnung laut Planzeichen 5.5 sind folgende Baumarten zulässig, wobei der Stammumfang 16/18 cm zu betragen hat:

Alnus incana	-Weißerle
Carpinus betulus	-Hainbuche
Acer campestre	-Feldahorn
Prunus avium	-Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Betula verrucosa	-Sandbirke
Crataegus monogyna	-Rotdorn

sowie alle Obstbaumarten.

Unter der Hochspannungsleitungs-Trasse sind nur Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

Amelanchier canadensis	-Felsenbirne
Cornus mas	-Kornelkirsche
Hedera helix, H hibernica	-Efeu
Corylus avellana	-Haselnuß
Ligustrum vulgare	-Liguster (nicht zu pflanzen an KISPI)
Prunus spinosa	-Schlehdorn
Rosa canina	-Hundsrose
Rosa rugosa	-Kartoffelrose

Unter der Hochspannungsleitungs-Trasse sind nur Bäume 2. Ordnung zu pflanzen.

8.3 Folgende Straucharten sollen vorwiegend verwendet werden:

Amelanchier canadensis	-Felsenbirne
Cornus mas	-Kornelkirsche
Hedera helix, H hibernica	-Efeu
Corylus avellana	-Haselnuß
Ligustrum vulgare	-Liguster (nicht zu pflanzen an KISPI)
Prunus spinosa	-Schlehdorn
Rosa canina	-Hundsrose
Rosa rugosa	-Kartoffelrose
Symphoricarpus	-Schneebeere (nicht zu pflanzen an KISPI)
Virburnum opulus	-gemeiner Schneeball (nicht zu pflanzen an KISPI)
Cornus sanguinea	-Hartriegel
Syringa vulgare	-Flieder

8.4 Für die mit Planzeichen 5.4 und 5.5 festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig.

8.5 Für Heckenpflanzungen an Hausgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 150/175 cm, 5 Stück pro lfdm.):

Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus mas	-Kornelkirsche
Fagus sylvatica	-Rotbuche
Acer campestre	-Feldahorn

Die Hecken zur Abschirmung von Erdgeschoßgärten dürfen max. 1,7 m hoch sein.

Für Heckenpflanzen in Vorgärten sind folgende Arten zulässig (2x verpflanzt, 80/100 cm, 5 Stück pro lfdm.):

Ribes alpinum Schmidt	-Alpenjohannisbeere
Ligustrum vulgare	-gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare atrovirens	-immergrüner Liguster

8.6 Die Bäume im Bereich von 18 m beiderseits der Leitungssachse dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

9. Immissionsschutz

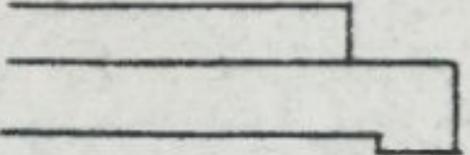
Lärmzugewandte Bauteile von Aufenthaltsräumen müssen in Gebäuden, die in einer geringeren Entfernung als 80 m zur Staatsstraße 2063 errichtet werden mindestens Schallschutzklasse III (bewertetes Bauschalldämmmaß 35-39 dB) entsprechen.

10. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs alle früheren Bebauungspläne.

C. H I N W E I S E

1.  bestehende Grundstücksgrenzen

2.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen

3.  Stellung der Baukörper, unverbindlich

4. z.B. 838/6 Flurstücksnummer