

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BauGB und §4 BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Funktionen werden ausgeschlossen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (1) Grundflächenzahl GRZ Entsprechend des Planungseintrages 0,4. Für die mittleren Segmente der Reihenhäuser ist eine Überschreitung bis 0,45 Zulässig.
- (2) Geschossflächenzahl GFZ Entsprechend des Planungseintrages 0,7. Für die mittleren Segmente der Reihenhäuser ist eine Überschreitung bis 0,9 Zulässig.
- (3) Gebäudehöhe – II Vollgeschosse bis höchstens 6,40m Haushöhe (Schnittpunkt Außenwand - Oberfläche Dach).

Die Sockelhöhe darf auf der Bergseite die Höhe von 0,5m nicht übersteigen.
- (4) Durchgehendes Baufeld Doppelhaus auf der Grundstücksgrenze mit Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück.
Einzelhaus mit Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück.

1.3. BAUWEISE UND STELLUNG DER GEBÄUDE

- (1) Die Bauweise ist offen (§22 BauNVO).
- (2) Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs.3 BauNVO darf bei Balkonen, Erkern, Wintergärten und Vordächern maximal 1,50m betragen.
- (3) Auf der Eingangsseite ist ein Überschreiten der Baulinie für die Einordnung von Windfängen entsprechend der Projektvariante um 1,5 m in einer Länge von 2,0 m zulässig.
- (4) Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- (5) Im Mittelgrundstück im Baufeld 6 ist die Garage als Anbau mit Satteldach zulässig. Die Garage ist in Höhe zum Hauptgebäude abzusetzen.

1.4. NEBENANLAGEN

- (1) Weitere als die im Plan ausgewiesenen Nebenanlagen sind nicht zulässig.

1.5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND CARPORTS

- (1) Flächen für Stellplätze und Carports sind nur in den im Plan ausgewiesenen Bereichen zulässig.

1.6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- (1) Stellplätze und alle nicht ständig befahrenen Verkehrsflächen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind wasserdurchlässig herzustellen.
- (2) Das Oberflächenwasser der Wohngrundstücke ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern bzw. zur Gartennutzung zu speichern.

1.7. BESCHRÄNKUNGEN DER VERWENDUNG VON LUFTVERUNREINIGENDEN STOFFEN

- (1) Für Heiz- und Feuerungszwecke und zum Zwecke der Warmwasseraufbereitung ist Erdgas zu verwenden. Die Nutzung der Solarenergie (passiv und aktiv) ist gleichfalls zulässig. Punkt (1) entfällt, entsprechend der Genehmigung vom 16.11.1998 und des Beschlusses Nr. 804/98 vom 10.12.1998.

1.8. VERKEHRSANLAGEN

- (1) Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich mit mindestens 4,75 m Breite und als Mischverkehrsfläche mit entsprechenden Verkehrsberuhigungen auszubilden.
- (2) Die Wohnhöfe sind als Mischverkehrsfläche auszubilden.
- (3) Befahrbare Wohnwege sind mit einer Breite von 4,0m auszubilden.

2. BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

2.1.1. DACHGESTALTUNG

- Die Wohngebäude sind mit Satteldächern und mittig liegendem First auszubilden.
- Die Dachneigung beträgt 40°.
- Als Dachdeckungsmaterial sind anthrazitfarbene oder dunkelgraue Natur- oder Kunstschiefer sowie anthrazitfarbene oder dunkelgraue Dachziegel mit ebener Oberfläche zulässig.
- Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
- Dächer von Nebenanlagen oder ergänzenden Anbauten sind als flachgeneigte Pultdächer oder bei Nebenanlagen auch als Zeldächer zulässig. Die im Baufeld 6 entsprechend 1.6.(5) zulässigen Garagen sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° auszuführen.
- Liegende Dachfenster sind bis zu einer Größe von max. 1,5m² zulässig. Ebenso sind Dachgauben zulässig. Für Hausgruppen sind einheitliche Lösungen auszubilden.
- Der Kniestock der Gebäude darf 1,0m nicht überschreiten.
- Dachüberstände dürfen zwischen 0,20 (Ortgang) und 0,40 (Traufe) betragen
- Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig.
- Bei Carportanlagen sind nur flachgeneigte Pult- oder Satteldächer zulässig. Bei Carportgruppen ist nur eine einheitliche Dachform zulässig.

2.1.2. FASSADENGESTALTUNG

Material

- Die Wohngebäude sind mit Holz zu verkleiden oder mit holzverkleideten und verputzten Flächen auszubilden.
- Stark auffallende Putzmuster und Zierputze sind nicht zulässig.
- Waschbeton, Faserzement oder Kunststoffplatten sind im Fassadenbereich nicht zulässig.
- Imitationen von Massivbaustoffen sind nicht zulässig.
- Fenster und Türen sind aus Holz zu erstellen und können farbig behandelt werden.
- Verglasungen sind mit Klarglas vorzunehmen, Glasbausteine und farbige Ornamentgläser sind nicht zulässig.

Proportion

- Gebäudegruppen sind so zu erstellen, dass sie eine gestalterische Einheit bilden. Das gilt auch für die Einheitlichkeit der Materialien.
- Fassaden sind als Werbeträger nicht zulässig.
- Es sind nur stehende Fensterformate oder die Reihung stehender Formate zu verwenden. Die Proportionen dürfen ein Verhältnis von 2:3 nicht unterschreiten.
- Holzverkleidungen sind senkrecht oder waagrecht zu gliedern.
- Nicht gegliederte Fassadenflächen sind mit Hilfe von Rankgerüsten zu begrünen.
- Nebenanlagen in Form von Kellerersatzflächen sind nach einheitlichen Typ im Geltungsbereich des B-Planes auszuführen. Sie sind nur in Holzbauweise zulässig. Dachform und Farbgestaltung sind bei Hausgruppen einheitlich zu gestalten.
- Carportanlagen sind als Gruppe nach einheitlichem Typ zu erstellen. Als Material sind Holz oder Kombinationen von Holz mit Metall zulässig.

Farbe

- Die Farbgebung verputzter Außenwandanteile ist mit erdfarbenen Tönen zu gestalten. Weiße Außenwandflächen sind nicht gestattet. Die holzverkleideten Außenwandanteile sind naturbelassene oder farbig gebeizt zulässig. Ölfarbanstriche sind nicht zulässig.
- Für Fenster, Türen und Türeinfassungen und außen liegende Sonnenschutzrichtungen sind nur Farbtöne zulässig, die auf die Farbigekeit der Fassade abgestimmt sind.
- Reinweiße Haustüren sind nicht zulässig.
- Die Farbgestaltung der Hausgruppen ist entsprechend dem Farbleitplan auszuführen.

2.1.3.BALKONE UND WINTERGÄRTEN

- Balkone sind bis zu einer Breite von maximal 3,5m und einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig.
- Gartenseitig können im Erdgeschoß untergeordnete Anbauten wie Erker, Wintergärten und Freisitzüberdachungen ausnahmsweise zugelassen werden. Für die Erker gelten folgende Maximalmaße: Breite 3,0 m ; Tiefe 1,50 m. Für Wintergärten gelten folgende Maximalmaße: Breite 4,0 m ; Tiefe 3,0 m

2.1.4.EINFRIEDUNGEN UND SICHTBLENDEN

- Als Einfriedungen sind Hecken entsprechend der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu verwenden. Immergrüne Hecken sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Holzzäune entlang der Grundstücksgrenzen in Form von senkrechten Lattenzäunen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Sie sind einzugrünen. Jägerzäune und Metallzäune sind nicht zulässig.
- In den Wohnhöfen sind Einfriedungen zur Mischverkehrsfläche hin nicht zulässig.
- Zwischen Terrassen sind gartenseitig bis zu 2,0 m hohe und maximal 3,0 m lange Sicht-Schutzwände in Holzkonstruktion zulässig. Sie sind zu begrünen.
- Nicht in Gebäude integrierte Müll- und Abfallbehälter sind mit Hecken oder Holzpalisaden zu umgeben oder als verschließbare Müllboxen zu gestalten.

3. HINWEISE

3.1.

3.2. GELÄNDEGESTALTUNG

- Geländeänderungen sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Bei erforderlichen Geländeregulierungen sind die Übergänge zum natürlichen Gelände auszumitteln und anzupassen.

3.3. VORGÄRTEN UND STELLPLÄTZE

- Die Vorgartenbereiche sind entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen und zu unterhalten. Grünstreifen vor den einzelnen Grundstücken sind zu pflegen.
- Die Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster oder mit wassergebundenen Belägen zu erstellen.
- Vollständig versiegelte Flächen sind nicht zulässig. Hauseingänge sind zu pflastern.