

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB vom 27.08.1997, zuletzt geändert 15.12.2001).
(BauNVO vom 23.01.1990, zuletzt geändert 22.04.1993).

- | | |
|---|---|
| 1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO) | Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO |
| 1.2 Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO) | wie im Lageplan festgesetzt |
| 1.3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO) | wie im Lageplan festgesetzt offene Bauweise,
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig |
| 1.4 Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet |
| 1.5 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 BauNVO) | sind, soweit Gebäude, nur in den überbaubaren
Grundstücksflächen zugelassen |
| 1.6 Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) | Garagen sind nur in den überbaubaren
Grundstücksflächen zulässig |
| 1.7 Böschungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) | Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen
Böschungen sind vom Angrenzer auf den
Baulandflächen zu dulden. |
| 1.8 Pflanzgebot
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | Anpflanzung einer Hecke
Pflanzenauswahlliste für Flächenhafte Anpflanzung
(pfg ,1)

Pro Baugrundstück sind straßenseitig
mind. zwei Bäume zu pflanzen
(siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume)
(pfg 2.)

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind wie im
Lageplan dargestellt Bäume zu pflanzen
(siehe Pflanzenauswahlliste für Einzelbäume)
(pfg 3.) |
| 1.9 Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | je Einzelgebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig |

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 74 LBO vom 08.08.1995, letztmalig geändert 19.12. 2000)

2.1 DACHFORM UND DACHNEIGUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, jedoch beidseitig gleiche Neigung.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Für Garagen sind auch andere Dachformen zulässig, Flachdächer sind zu begründen.

2.2 GEBÄUDE- UND FIRSTHÖHEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhe wird auf 4,00 m, gemessen von der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Sparren, festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen sowie Rücksprünge können Ausnahmen zugelassen werden. Die EFH ist auf +/- 25 cm einzuhalten.
Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m über EFH festgesetzt. (Schnittpunkt Sparren-Sparren) (EFH = Rohfußbodenhöhe Erdgeschosß)

2.3 DACHAUFBAUTEN (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Als Dachaufbauten sind nur Giebelgauben zulässig.
Die Breite der Gauben ist auf die Hälfte der Gebäudeaußenlänge beschränkt.
Sie sind deutlich vom First abzusetzen, mind. 70 cm. Sie müssen waagrecht, zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

2.4 AUSSERE GESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Deckung der Dächer, rot bis rotbraun getöntes Material, nicht glänzend oder glasiert.
Ausgenommen sind Solaranlagen.

2.6 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Bei Einfriedungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 50 cm einzuhalten.

2.7 GESTALTUNG VON GEH-; FAHRWEGEN UND STELLPLÄTZEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

2.8 ERDAUFFÜLLUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,00 m zulässig.

2.9 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO) und zwar:
40 bis 80 m² Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze
mehr als 80 m² Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze

2.10 REGENWASSERABLEITUNG UND SAMMLUNG (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert in den Regenwasserkanal bzw. in den offenen Graben abzugeben.
Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mind. 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

Für Einzelbäume (Hochstamm): pfg 2 und pfg 3

Acer campestre (Feldahorn, FAh)
Acer platanoides (Spitzahorn, SAh)
Ainus glutinosa (Schwarz-Erle, SEr)
Fraxinus exelsior (Esche, Es)
Prunus avium (Vogel-Kirsche, VKi)
Pyrus communis (Wildbirne)
Tilia cordata (Winterlinde, WLi)

Für Obst- Hochstämme:

Pflaume, Zwetschge, Renklode,
Mirabelle, Apfel, Birne, Quitte

Für flächenhafte Anpflanzungen (Hecke): pfg 1

Carpinus betulus (Hainbuche, Hb)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel, Hri)
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel, Ha)
Euonymus europaeus (Gewöhnl. Pfaffenhütchen, Pf)
Ligustrum vulgare (Liguster, Lig)
Prunus spinosa (Schlehe, Sc)
Rhamnus catharica (Kreuzdorn, Kd)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder, SHo)
Salix caprea (Sal-Weide, SaW)
R. canina (Echte Hunds-Rose, HRo)
R. rubiginosa (Wein-Rose, WRo)
Viburnum opulus (Gewöhnl. Schneeball, GS)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball, WS)
Beerengehölze