

Textteil von Bebauungsplan Nr. 026 2. Änderung „Olsdorfer Kirchweg“

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind von den unter § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur die Gartenbaubetriebe zulässig.
2. Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante der Fußböden des Erdgeschosses darf max. 0,5 m über der mittleren NN - Höhe der Straßenbegrenzungslinie liegen.
3. Drempel
sind oberhalb der zulässigen Vollgeschosse nur bis 0,5 m Höhe - (Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden und Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Sparren) - zulässig.
4. Dachgauben
sind nur bis zu 2,0 m Einzellänge und in der Summe ihrer Breiten nicht länger als ein Drittel der Trauflänge zulässig.
5. Stellplätze und Garagen
Stellplätze und Garagen/ Carports sind ausschließlich in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/ Carports dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben. Kellergaragenabrampungen sind in den Vorgärten unzulässig, in den Grenzabständen möglich. Die Befestigung der Zufahrten, privaten Wege und Terrassenflächen darf nur wasserdurchlässig z.B. mit Rasengittersteinen, Pflaster mit breiten Fugen oder Platten/ Pflastersteinen mit entsprechender Haufwerksporigkeit erfolgen.
6. Flächenansprüche
bei der Erstellung von Straßen und Wegen.
Die zur Herstellung von Straßen und Böschungskörpern notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind bis zu 2,0 m auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Nebenanlagen

Gem. § 21(5) Bau NVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.

8. Niederschlagswasserbeseitigung gem § 51a LWG

Gem. Hydrogeologischer Auswertung ist auf jedem Grundstück ein Sammelschacht mit mind. 5 cbm Fassungsvermögen zu errichten. In ihm ist das von den Dachflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser zu sammeln und z. B. für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die einzelnen Sammelschächte sind mit je einem Überlauf \varnothing 150 (Anschluß Kanal) zu versehen. Die Lage des Sammelschachtes ist in den Bauunterlagen auszuweisen.

9. Einzäunungen

Die Einzäunungen der Wohngärten sind nur im rückwärtigen Teil und zu beiden Seiten bis zur Vorderkante der Gebäude (vordere Baugrenze und deren gradlinige Verlängerung) zulässig und sollen als Hecken, eingegrünte Maschendrahtzäune, Holzzäune (möglichst senkrechte Lattung) und nicht höher als 0,8 m dem Ortsbild und z.T. dem Siedlungsrand gerecht errichtet werden.

10. Grünordnerische Maßnahmen

Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen sind je angefangene 100 qm mit je einem standortgerechten Laubbaum oder Obstbaum und zu mind. 20% mit freiwachsenden Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten Gehölzen sowie Obstbäumen zu bepflanzen.

Die Stell- und Parkplätze sind bei je zwei nebeneinanderliegenden Plätzen mit einem 3xv Laubbaum der Liste „A“ mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu begrünen. Durch entsprechende Maßnahmen ist sicherzustellen, daß die Bäume ausreichend Lebensraum erhalten.

Liste „A“

Säulenspitzahorn, Säulenhainbuche, Apfeldorn, Säulenkirsche, Säuleneiche, Eberesche, Winterlinde „Erecta“