



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 01.01 "Balsterhöhe"

Textliche Festsetzungen



Textfestsetzungen

1. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO u. § 19 (4) BauNVO

1.1 Zulässigkeit von Ausnahmen im WR-Gebiet

Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung und sind nicht zulässig.

1.2 Überschreitung der zulässigen Grundfläche

In den Baugebieten darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (vergl. Pkt. 3.1) um max. 20 % überschritten werden.

2. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

2.1 Abweichende Bauweise

Die Wohngebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind in den Abstandsflächen der Gebäude an den seitlichen Grundstücksgrenzen Carports bis zu einer Länge von 8,00 m zulässig.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO (hier: Kellerersatzräume) sind bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Grundfläche von 9 m² zulässig. Die Gesamtlänge von Carport und Nebenanlage (hier: Kellerersatzraum) an der seitlichen Grundstücksgrenze darf 11,00 m nicht überschreiten.

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 21a und 23 (5) BauNVO

3.1 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Freisitze, Pergolen, Müllboxen, Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke.

Die Kellerersatzräume sind auf den dafür zeichnerisch ausgewiesenen Flächen in den Bereichen mit Hausgruppen bis zu einer Grundfläche von max. 8 m² zulässig, im Bereich mit Doppelhäusern bis zu einer Grundfläche von max. 9 m² zulässig.

3.2 Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze und Carports

Gemeinschaftsstellplätze und Carports sind nur auf den dafür zeichnerisch ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze sind auch im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer, straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) zulässig. Die Festsetzungen unter Punkt 6.1 "Vorgartengestaltung" sind einzuhalten.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

4.1 Beschränkung der Bodenversiegelung

Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze, Carportzufahrten und nicht überdachte Hoffflächen in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit ca. 3 cm breiten Fugenöffnungen, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflasterung der Reifenspuren o.ä.) herzustellen.

Die öffentlichen Parkplätze und die Gemeinschaftsstellplätze sind ebenfalls in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung herzustellen.

4.2 Streuobstwiese

Auf der privaten und öffentlichen Grünfläche ist einheitlich eine Streuobstwiese mit vier verschiedenen Obstbaumsorten und als Unterwuchs eine Kräuterwiese zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

Zu verwendende Pflanzenarten sowie nähere Erläuterungen zur Herstellungs- und Entwicklungspflege siehe Grünordnungsplan.

5. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1 Freiwachsende Hecke

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Zu verwendende Pflanzenarten siehe Grünordnungsplan.

5.2 Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Zu verwendende Baumarten siehe Grünordnungsplan.

Je 20 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein standortgerechter, heimischer Strauch zu pflanzen. Die Sträucher können beliebig, unter Wahrung nachbarlicher Interessen, auf dem Baugrundstück verteilt werden.

Zu verwendende Straucharten siehe Grünordnungsplan.

6. Baugestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

6.1 Vorgartengestaltung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Wohnwege sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Hauszuwegungen sind zulässig.

In den Vorgärten, die an eine öffentliche Erschließungsstraße grenzen, sind Grundstückszufahrten bis zu einer Breite von 3,0 m und nicht überdachte Stellplätze zulässig (in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung). Carports sind im Vorgartenbereich unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Carports. Die Summe der Flächen für Carports, Stellplätze und Zufahrten im Vorgarten darf max. 1/2 der Vorgartenfläche betragen.

6.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als standortgerechte Laubholzhecken zulässig. An den seitlichen Grundstücksgrenzen ist als Einfriedigung eine standortgerechte Laubholzhecke auf der Grenzlinie anzupflanzen.

Zu verwendende Pflanzenarten siehe Grünordnungsplan.

6.3 Dachform / Dachneigung

Für die zweigeschossigen Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° zulässig.

Für die eingeschossigen Anbauten sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° – 15° zulässig. Die gemeinsame Grenzwand der eingeschossigen Anbauten muß über die Pultdachfläche hinausgeführt werden. Die maximale Firsthöhe der Anbauten beträgt 3,10 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden des jeweiligen Hauptgebäudes.

Definition Firsthöhe – Anbau:

Unter Firsthöhe des Anbaus ist der Schnittpunkt der Dachhaut des Pultdaches mit

der Außenkante der Fassade des Hauptgebäudes zu verstehen.
Für Carports und Kellerersatzräume sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

6.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind je Hauseinheit bis max. 1/2 der Trauflänge (einschließlich seitlicher Dachüberstand) der jeweiligen Dachfläche einer Hauseinheit zulässig. In der Horizontalen müssen Mindestabstände von 1,25 m zum Dach der jeweils benachbarten Hauseinheit und bei Reihenendhäusern und Doppelhäusern außerdem 1,50 m zum Ortgang (seitlicher Dachrand) eingehalten werden. In der Vertikalen müssen Mindestabstände von 1,50 m zum First und von 1,00 m zum unteren Dachabschluß an der Traufseite eingehalten werden.

6.5 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind im Erdgeschoß nur Verblendmauerwerk, im Obergeschoß nur zementgebundene strukturierte Faserplatten und an den Giebelseiten nur Putz zulässig. Hierbei sind Doppelhäuser und Hausgruppen jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die Fassaden der Kellerersatzräume ist nur Holz zulässig.

6.6

Drempel

Drempel sind nicht zulässig.