

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB

HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB

Die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauONW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

NEBENANLAGEN

gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen mit einer maximalen gesamten Grundfläche von 7,5 m² sind auch außerhalb ausgewiesener überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

GARAGEN

gem. § 23 Abs. 5 BauONW

Garagen können gem. § 23 Abs. 5 BauONW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung und der GarVO 91 errichtet werden.

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so niedrig wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 30% einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 darzustellen. Werden mehr als 30% der Grundstücksfläche versiegelt, sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Bei einer Versiegelung über 30% der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 qm mit einem Versiegelungsgrad $\geq 80\%$ (z. B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 qm mit einem Versiegelungsgrad $\geq 40\%$ (z. B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 qm mit einem Versiegelungsgrad $\geq 30\%$ (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

- 3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 qm)
- 10 qm Dachfläche begrünen
- 1 einheimischen Laubbaum pflanzen (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)
- 1 einheimischen Obstbaum pflanzen (Hochstamm, alte Landsorten) je angefangene 7,5 qm

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

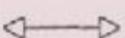
Pflanzgebot:

20% der jeweiligen Baugrundstücksflächen müssen mit landschaftstypischen Laubgehölzen bepflanzt werden. In der den Bebauungsplan begleitenden Eingriffsbewertung und der Ausgleichsbemessung sind die zu verwendenden Pflanzarten niedergelegt. Grundstückseinfriedigungen rückwärtiger Grundstücke müssen in Form von Heckenpflanzungen ausgeführt werden. Als Heckenpflanzen kommen ausschließlich in Betracht: Weißdorn, Rotbuche und deren Sorten, Hainbuche, Feldahorn oder Liguster.

V. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 86 BauONW

FÖRMLICHE FESTSETZUNGEN

 Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers

 35 -45° zulässige Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 81 Abs. 1 u. 4 BauONW

Fassaden	Mindestens 30% der Außenwandflächen der Baukörper sind mit Vormauerziegeln in rot (RAL 3011) bis rotbraun (RAL 8012, RAL 8023) und deren Schattierungen zu verblenden. Nicht für eine Verblendung vorgesehene Fassadenbereiche müssen verputzt werden.
Garagen	Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind im Material und Farbton des Hauptgebäudes auszuführen. Aneinander gebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in der Dachform einheitlich auszuführen.
Dachneigung	Von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung sind, bei sogenannten Fertighäusern und serienmäßig gefertigten Bauteilen, Abweichungen bis zu 2° zulässig.
Drempel	Drempel, gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.
Dachgauben	Dachgauben sind als Einzelgauben mit einer Länge von maximal 2,00 m auszuführen. Sie müssen einen Abstand vom Ortgang von mindestens 3,50 m einhalten. Dachgauben müssen auf die Fassadengliederung abgestimmt sein.
Ausnahmen	Ausnahmen von den v. g. gestalterischen Festsetzungen können im Einvernehmen mit der Stadt erteilt werden.