

Bebauungsplan Nr. 34 - 3.-9. Änderung

Textliche Festsetzungen

Dieser Text enthält nur solche Festsetzungen, welche nicht in der Planzeichnung selbst durch Zeichnung, Farbe oder Schrift enthalten sind.

1. Bauliche Anlagen

1.1 Höhenlage der Gebäude

1.11 Ein- und zweigeschossige Wohngebäude = 0,30 m über Terrain (OK Fußboden am Hauseingang gemessen), sofern nicht aus entwässerungstechnischen Gründen eine Überschreitung dieses Maßes notwendig ist. Letzteres gilt insbesondere für einzelne Zeilenbauten und aneinandergebaute Gruppen.

1.12 Drei- und mehrgeschossige Wohngebäude nicht höher als 0,90 m über Terrain (OK Fußboden am Hauseingang gemessen).

1.2 Dachgestaltung

1.21 Material für Dachdeckung:

- a) für Satteldächer Dachziegel
- b) für Flachdächer alle Materialien bis auf schwarze Pappeindeckung

1.22 Von den zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen abweichende Dachformen oder Deckungsmaterialien können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das Bauvorhaben nicht Bestandteil einer geschlossenen Baugruppe ist.

1.23 Drempele sind nicht zugelassen.

1.24 a) Dachgauben sind nur bei Satteldächern mit 45° Dachneigung bis zu einem Drittel der Frontlänge zugelassen.

b) Dachflächenfenster sind bei Satteldächern bis zu 1,0 m² Glasfläche zugelassen. Der Neigungswinkel darf nicht von dem der Dachfläche abweichen.

1.25 Für Garagen sind nur Flachdächer zugelassen.

1.3 Außenflächen aufgehenden Mauerwerks

Für die im Bebauungsplan mit A - E gekennzeichneten Baugruppen sind folgende aufgeführten Farben und Materialien zu verwenden:

Gruppe A: eingeschossige Bauten:
aufgehendes Mauerwerk: Verblender in DF
Farbe: grauweiß entsprechend Muster V 1

Gruppe B: eingeschossige Bauten:
aufgehendes Mauerwerk: Verblender in DF
Farbe: naturgrau entsprechend Muster V 2
Putzfläche in Rauhputz, Farbe grauweiß
entsprechend Muster P 4

zweigeschossige Bauten:
Giebelscheiben: Verblender in DF
Farbe: dunkelgrau entsprechend Muster V 3
aufgehendes Mauerwerk in Rauhputz, Farbe grauweiß
entsprechend Muster P 1

Gruppe C: eingeschossige Bauten:
aufgehendes Mauerwerk: Feinputz, Farbe grauweiß
Verblendungsflächen rotbraun

zweigeschossige Bauten:
aufgehendes Mauerwerk: Feinputz, Farbe weiß
Fertigteilelemente: hellgrau und dunkelgrau
(im Wechsel von Zeile zu Zeile)

Gruppe D: eingeschossige Bauten:
aufgehendes Mauerwerk: Verblender in DF
Farbe naturgrau entsprechend Muster V 2
Putzflächen in Rauhputz, Farbe grauweiß entsprechend Muster P 4
Dachdeckung: dunkle Pfannendeckung.

zweigeschossige Bauten:
Giebelscheiben: Verblender in DF
Farbe dunkelgrau entsprechend Muster V 3
aufgehendes Mauerwerk in Rauhputz,
Farbe grauweiß entsprechend Muster P 1
Naturholzverkleidungen sind erlaubt.

viergeschossige Bauten:
Giebelscheiben: Verblender oder Vormauersteine in NF,
Farbe rotbraun-bunt entsprechend Muster V 4,
aufgehendes Mauerwerk: Feinputz in Pastellfarben
etwa wie Muster P 4, P 5, P 6, P 7.
Sockel: hellgrauer Kieselwaschputz, mittlere Körnung.

sieben- und achtgeschossige Bauten:
aufgehendes Mauerwerk: mindestens 1:3 Verblender oder Vormauersteine in NF,
Farbe: lederfarben-hell entsprechend Muster V 5
Putzflächen in Feinputz, Farbe grau entsprechend Muster P 8
Sockel: hellgrauer Kieselwaschputz, mittlere Körnung.

Gruppe E: Viergeschossige Bauten:
Giebelscheiben: Verblender oder Vormauersteine in NF,
Farbe rotbraun-bunt entsprechend Muster V 4
aufgehendes Mauerwerk: Feinputz in Pastellfarben
etwa wie Muster P 4, P 5, P 6, P 7.
Sockel: hellgrauer Kieselwaschputz, mittlere Körnung.

achtgeschossige Bauten:
aufgehendes Mauerwerk: mindestens 1:3 Verblender oder Vormauersteine in NF
Farbe: lederfarben-hell entsprechend Muster V 5
Putzflächen in Feinputz, Farbe grau entsprechend Muster P 8
Sockel: hellgrauer Kieselwaschputz mittlere Körnung.

Die Farbmuster liegen bei der Bauaufsicht zur Ansicht aus.

Die Baugestaltung und die Materialwahl zusammenhängender Bauten innerhalb einer Gruppe haben einheitlich zu erfolgen,

1.4 Garagen und Nebenanlagen

- 1.41 Garagen und Nebenanlagen sind über die zeichn. Festsetzungen hinaus bis 10% der Grundstücksfläche zugelassen, soweit nicht Gemeinschaftsgaragen vorgesehen sind,
- 1.42 Die Tore sind in Material und Farbe gruppenweise einheitlich zu behandeln.
- 1.43 Sämtliche Tiefgaragen sind so tief zu legen, daß die OK Garagendecke einschließlich Überdeckung mit 0,30 m Mutterboden zur Raseneinsaat nicht höher liegt, als bestehendes Terrain. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Bestimmungen nach Punkt 1.44 nicht eingehalten werden können.
- 1.44 Die Rampen dürfen eine Neigung von 15% nicht überschreiten. Zwischen Rampenende und Bürgersteigkante muß in der Waagerechten ein Abstand von 5 m eingehalten werden.
- 1.45 Für die durch Wohnwege erschlossenen Bereiche sind den "Gemeinschaftsgaragen (GGA)" Mülltonnenstandplätze in ausreichender Zahl zuzuordnen.
- 1.46 § 21 a Abs. 2 Baunutzungsverordnung ist anwendbar.

2. Nicht überbaubare Flächen der Baugrundstücke

- 2.1 Die Flächen zwischen Verkehrswegen und den Gebäuden dürfen nicht eingefriedigt werden.
- 2.2 Mietwohnhäuser umgebende Flächen dürfen allgemein nicht eingefriedigt werden.
- 2.3 Bei den sonstigen im Bebauungsplan ausgewiesenen Haustypen sind Einfriedigungen mit Ausnahme von 2.1 zugelassen. Verwendet werden können Spriegel- oder Jägerlattenzäune bis zu 1 m Höhe. Maschendrahtzäune sind zugelassen, wenn sie innerhalb einer Strauchpflanzung oder Hecke so gesetzt werden, daß sie nach voller Entfaltung der Pflanzung von dieser verdeckt werden.
- 2.4 Zwischenräume zwischen einzelnen Häusern und Hausgruppen können durch Mauern mit einer Maximalhöhe von 2,00 m überbrückt werden. Bei den Gartenhofhäusern muß die Abtrennung zu den Vorgartenflächen durch Mauern erfolgen. Für die Gestaltung der Mauern gelten die Festsetzungen zu 1.3.
- 2.5 Zugangswege, Zufahrten und Stellplätze sind mit Kunst- oder Natursteinplatten zu befestigen. Nebeneinanderliegende Zufahrten verschiedener Grundstücke im Bauwichtbereich müssen auf gleicher Höhe liegen.