

Bebauungsplan Nr. V 12.1/3

Textliche Festsetzungen

A: Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Baulichen Nutzung (gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNOV)

- 1.1 In den als reines Wohngebiet (WR) festgesetzten Gebieten sind in §3 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbe) nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB sowie §14 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Garagen sind in den WR Gebieten nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 2.2 In den WR Gebieten sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO zulässig, und zwar ebenerdige Abstellräume (Kellersatzräume) bis zu einer Grundfläche von 7,5 qm je Baugrundstück eines nichtunterkellerten Reihenhauses.
- 2.3. Auf den mit Ca/Ga/GGa gekennzeichneten Flächen der WR Baugebiete (Reihenhäuser) sind Stellplätze, Garagen oder Carports mit Flachdach oder Satteldach zulässig. Nebeneinanderliegende Carports/Garagen sind mit der gleichen Dachform auszuführen.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 3.1 Zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (Straßenverkehrslärm) im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind als passive Schallschutzmaßnahme bei allen Wohngebäuden, die mit ihren Fenstern zur L268 (Straße zum Siegtal) gelegen sind, Fenster der Schallschutzklasse 2 nach dem VDI – Richtlinien 2719 Schalldämmung von Fenstern – von August 1987

4. Flächen bzw. Bauteile zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die mit GA bzw. mit GGa gekennzeichnete Fläche für Garagen sind straßenseitig (mit Ausnahme der Zufahrt) mit standortgerechten Hecken (max. Höhe 1,2 m) zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Die als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Bereiche sind wie folgt zu bepflanzen:

der dichte Gehölzstreifen ist in einer Breite von 3m entlang der Straße „Schreinersbitze“ bzw. 3,5 m entlang der Straße „Zum Siegtal“ zu bepflanzen. In diesen Gehölzstreifen sind die Einzelbaumpflanzungen zu integrieren. Die Bäume sollen eine Mindestqualität von U= 16-18 (Hochstamm) haben. Die Sträucher sollen in Qualitäten von 60-100, mehrreihig in Gruppen von 5-10 Einzelgehölzen einer Art gepflanzt werden. Die Pflanzdichte beträgt 2,25 m² pro Einzelgehölz. Die Artenauswahl der Gehölze soll aus bodenständigen Arten (heimisch und standortgerecht) erfolgen.

B: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB und §86 Abs. 1 und 4 BauONW

1. Gestaltung der Hauptgebäude

Für die Außenwände der Wohngebäude ist nur eine gleichmäßige Putzstruktur als Spritz- oder Kratzputz mit einem Grobkorn von max. 3mm oder Glattputz oder eine Verblendung mit KS – oder Betonsteinen zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (Wohngebäude)

Die Firsthöhe darf max. 9m über gepl. EFH betragen.
Die Traufhöhe darf max. 3m über gepl. EFH betragen.

3. Dachform

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45° zulässig.

4. Gestaltung von Nebenanlagen, (Nebengebäuden, Abstellräumen, Garagen und Carports)

Die Nebenanlagen (Abstellräume sind auf das Hauptgebäude abzustimmen und nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.
Als Dacheindeckung ist nur ein begrüntes Dach sowie Betondachsteine bzw. Well-Eternit o.ä. zulässig.
Alle Carports- und Garagendächer mit Flachdach sind ausschließlich mit einer extensiven Dachbegrünung zu errichten.
Bei geneigten Dächern ist das Material dem des Hauptgebäudes anzupassen.

5. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Einfriedungen

Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen sind zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der gartenseitig an den Wohngebäuden errichteten Terrassen, Hecken und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0m über der Geländeoberfläche;
- in den übrigen Bereichen Hecken in einer Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche und Pergolen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche
- Die Grundstücke sind zur freien Strecke der L268 hin dauerhaft und lückenlos ca. 80 cm hoch einzufrieden.
Material: Holz- oder Maschendrahtzaun