

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 Nr.5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zur Begrenzung der Bodenversiegelung nicht zulässig.

Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen und sonstige befestigte Freiflächen, die wasserdurchlässig ausgebaut werden, sind nicht auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Hinterkante Gehweg der jeweilig zugeordneten Erschliessungsstrasse in der Mitte des Gebäudes.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) darf max. 0,2 m über dem Straßenniveau liegen.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

3. Bauweise

In der offenen Bauweise sind Hausgruppen nur bis zu einer Gesamtlänge von 24,0 m zulässig.

4. Flächen oder Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zuordnung

Die gem. Planzeichnung mit (A) und (B) gekennzeichneten Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriff durch die gem. Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Die gem. Planzeichnung (C) und (D) gekennzeichneten Ausgleichsflächen werden den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes als Gemeinschaftsausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

Maßnahmen

Auf den mit (A) gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Quellbereich einschließlich der oberhalb wachsenden Gehölze dauerhaft zu erhalten.

Entwässerungsmaßnahmen, Überstauungen im Zuge der Anlage von Versickerungseinrichtungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf

werden den Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes als Gemeinschaftsausgleichsflächen und -maßnahmen zugeordnet.

Maßnahmen

Auf den mit (A) gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Quellbereich einschließlich der oberhalb wachsenden Gehölze dauerhaft zu erhalten. Entwässerungsmaßnahmen, Überstauungen im Zuge der Anlage von Versickerungseinrichtungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf der Fläche unzulässig.

Auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen für Versickerungsanlagen sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Am Rande zum Wohngebiet ist an der Böschungsoberkante eine hochstämmige Obstbaumreihe in unregelmäßigen Pflanzabständen von 8 bis 15 m zu pflanzen.

Auf den mit (C) gekennzeichneten Flächen inmitten der Wohnbebauung sind Wiesenflächen anzulegen. Die Wiesen sind maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig. Je angefangene 200 qm Fläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Auf der mit (D) gekennzeichneten Fläche am Rande der Wohnbebauung ist eine hochstämmige Obstbaumreihe in unregelmäßigen Pflanzabständen von 8 bis 15 m zu pflanzen. Die Wiese ist maximal 3x/a zu mähen. Das Mahdgut ist abzuräumen, der Einsatz von Düngern und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

5. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzung von Straßenbäumen

Auf den öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigung" ist je angefangene 200 qm Straßenfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anlage von Laubholzhecken

Im Allgemeinen Wohngebiet ist entlang der Grundstücksgrenzen zu den gem. Planzeichnung festgesetzten Grünflächen, landwirtschaftlichen Wegen und zur Klosterstraße eine einreihige Laubholzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Fachgerechter Formschnitt der Hecken ist zulässig. Die Höhe der Hecke soll dauerhaft mindestens 1,2 m betragen.

6. Festsetzungen gem. § 86 BauNVO

Dächer

Die Hauptdachflächen der Gebäude sollen mit der Traufe parallel zur jeweilig zugeordneten Erschließungsstraße angeordnet werden.

Als Dachformen sind nur Satteldächer sowie Pultdächer gem. Abb. 1 mit einer Neigung von 23° bis 38° zulässig. Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit geringerer Dachneigung zulässig, wenn sie begrünt werden.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende schwarze und graufarbige Materialien aus Betondachstein, Schiefer oder Tonziegel zu verwenden. Dachbegrünungen sowie Solardächer, soweit keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.

Die Traufüberstände dürfen maximal 0,7 m, die Ortgangüberstände maximal 0,3 m betragen.

Zur Belichtung des Dachraumes sind je Dachfläche maximal 2



5. Fläc



6. Grün



7. Fläc



6. Festsetzungen gem. § 86 BauNVO

Dächer

Die Hauptdachflächen der Gebäude sollen mit der Traufe parallel zur jeweilig zugeordneten Erschließungsstraße angeordnet werden.

Als Dachformen sind nur Satteldächer sowie Pultdächer gem. Abb. 1 mit einer Neigung von 23° bis 38° zulässig. Dächer von untergeordneten Nebengebäuden sind auch mit geringerer Dachneigung zulässig, wenn sie begrünt werden.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende schwarze und graufarbige Materialien aus Betondachstein, Schiefer oder Tonziegel zu verwenden. Dachbegrünungen sowie Solardächer, soweit keine Blendwirkungen auf die Nachbargebäude entstehen, sind zulässig.

Die Traufüberstände dürfen maximal 0,7 m, die Ortgangüberstände maximal 0,3 m betragen.

Zur Belichtung des Dachraumes sind je Dachfläche maximal 2 Dachflächenfenster oder Gauben zulässig. Sie sind in gleicher Höhe anzuordnen. Die Länge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 1/2 der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten.

Fassaden

Die Verkleidung der Fassade mit spiegelnden Materialien, mit Keramik, Metallen, Kunststoffen und Bitumen sowie signalfarbene Anstriche sind unzulässig.

Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Strassenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Strasse sind nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,6 m und in den rückwärtigen Bereichen von 1,5 m zulässig. Als Einfriedungen sind nur Zäune aus Holz oder Metall zulässig. Maschendrahtzäune sind durch dahinter anzupflanzende "lebende Zäune" in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Mauern zum Abfangen von Böschungen sind zulässig, wenn sie bepflanzt oder berankt werden.

Gestaltung der Vorgärten

Die Vorgärten, d.h. die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Müllgefäße sind so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

Hinweise

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplans. Er ist der Begründung beigelegt. Die Aussagen sind bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen

Straßenflächen

Die dargestellte Topografie in den Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Pflanzliste

Straßenflächen

Die dargestellte Topografie in den Straßenflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Pflanzliste

Für die Anlage von Baumreihen sollen die nachfolgend aufgeführten Mindestpflanzgrößen gewählt werden:

Bäume 1. Ordnung Stammumfang 18 bis 20 cm,
Bäume 2. Ordnung Stammumfang 14 bis 16 cm.

Für die Pflanzungen gem. Bebauungsplan sollen die nachfolgend aufgeführten Arten oder andere standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden.

Bäume 1. Ordnung:

Winterlinde *Tilia cordata*
Spitzahorn *Acer platanoides*
Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
Esche *Fraxinus excelsior*
Vogelkirsche *Prunus avium*
Stieleiche *Quercus robur*

Bäume 2. Ordnung:

Rotdorn *Crataegus laevigata* "Pauls Scarlet"
Pflaumenblättr. Weißdorn *Crataegus x prunifolia*
Stadt-Birne *Pyrus calleryana* "Chanticleer"
Mehlbeere *Sorbus aria* und Sorten
Eberesche *Sorbus aucuparia* und Sorten
Schwedische Mehlbeere *Sorbus intermedia* und Sorten

Freiwachsende Hecken an den Grundstücksgrenzen, sofern sie 10% des Grundstücksanteils nicht überschreiten:

Felsenbirne *Amelanchier canadensis*
Zierquitté *Chaenomeles* i.S.
Forsythie *Forsythia intermedia*
Blut Johannisbeere *Ribes anguinum*
Weinrose *Rosa rubiginosa*
Bibernellrose *Rosa pimpinellifolia*
Hundsrose *Rosa canina*

Standortgerechte Gehölz- und Straucharten:

Hasel *Corylus avellana*
Kätzchenweide *Salix caprea*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
Schlehe *Prunus spinosa*
Schneeball *Viburnum opulus*
Hundsrose *Rosa canina*
Feldrose *Rosa arvensis*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Schneeball *Viburnum opulus*
Stechhülse *Ilex aquifolium*
Wildapfel *Malus sylvestris*
Traubenkirsche *Prunus padus*
Grau-Weide *Salix cinerea*
Bruch-Weide *Salix fragilis*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Roter Holunder *Sambucus racemosa*
Brombeere *Rubus fruticosus*

min. 4,0m min. 4,0m