

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „PÖLLING OST“

- B - FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.00 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN:

- 1.01 Die in § 4 Abs. 3 und § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- 1.02 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO):
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen werden als Ausnahme zugelassen. Desgleichen Anlagen für bewegliche Abfallbehälter, Einrichtungen zum Wäschetrocknen und Teppichklopfen, sowie Feuermeldeanlagen und Fernsprecheinrichtungen.
- 1.03 Werbeanlagen:
Mit Gebäuden fest verbundene Werbeeinrichtungen sind zulässig an Gebäuden mit Geschäften oder am Ort der Leistung, wenn sie nicht verunstalten. Die Werbeeinrichtungen an der Gebäudefront sind auf eine gemeinsame Fläche von 1,00 qm zu beschränken. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Sog. Nasenschilder dürfen ein Flächenmaß von 0,30 qm und eine Ausladung von 0,60 m nicht überschreiten.
- 1.04 Die Stromversorgung der einzelnen Häuser (Hausanschlüsse) ist in Kabelbauweise durchzuführen.
- 1.05 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Einfriedung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 1,00 m Höhe freizuhalten, mit Ausnahme von Bäumen mit einem Kronenansatz von mindestens 2,50 m Höhe.
Die angegebenen Maße beziehen sich auf Straßenoberkant in Fahrbahnmitte.

2.00 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- 2.01 Die bauliche Nutzung der Grundstücke ist nur im Rahmen des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässig, soweit sie nicht durch sonstige Festsetzungen eine geringere Nutzung ergibt.
- 2.02 In den Baugebieten WA 1 und WA 2 werden einhüftige, geschlossene Hausgruppen in voller Länge der festgesetzten Baugrenzen zwingend vorgeschrieben. Ruhe- und Schlafräume sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- 2.03 Zwingend festgesetzt wird Grenzbebauung in folgenden Bauquartieren:
WA 1 und MD 2 Grenzbebauung von Hauptbaukörpern und Garagen (Doppelhäuser)
WA 2 Grenzbebauung von Hauptbaukörpern (Reihenhäuser)
WA 3, WA 6, WA 8 Grenzbebauung von Hauptbaukörpern und Garagen (Kettenhäuser)
- 2.04 Der Ausbau von Dachgeschossen ist nur bei eingeschossiger Bauweise zulässig (WA 4, WA 5, WA 7, WA 9 und MD 1)

3.00 BESONDERE ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN :

- 3.01 Als Dachform wird Satteldach, als Dachdeckung Ziegel- oder Pfannendach festgesetzt.
- 3.02 Zugelassen sind Dachüberstände an Ortgängen bis zu 10 cm, an Traufen bis zu 50 cm (einschließlich Rinne).
- 3.03 Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.
Je Dachseite sind max. zwei Dachflächenfenster zugelassen.
- 3.04 Für Aussenwandflächen ist neben Putz mit hellem Anstrich auch die Verwendung von naturfarbig gehandeltem Holz zulässig.

4.00 GARAGEN :

- 4.01 Garagen, soweit ihre Lage im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und an die Hauptbaukörper anzubinden.
- 4.02 Bei offener Bauweise sind die Garagen mit Flachdächern auszuführen.
Bei geschlossenen Hausgruppen wird festgesetzt, daß die Garagen Satteldächer mit gleicher Deckung und Neigung wie die Hauptbaukörper erhalten.

4.03 Zusammengebaute Garagen an der Grundstücksgrenze müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin die gleiche Bauflucht einhalten und einheitlich gestaltet sein.

5.00 EINFRIEDUNG :

- 5.01 Die Einfriedungen an öffentlichen Strassen und Wegen sind als Jägerzaun oder mit senkrechter Holzlattung in einer Gesamthöhe von 1,00 m einschließlich eines bis zu 0,25 m hohen Sockels über OK Strasse herzustellen. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist Maschendrahtzaun von max. 1,00 m Höhe zu verwenden. Die Parzellen Nr. 6 bis 21 sind entlang der Bundesstraße Nr. 8 tür- und torlos einzuzäunen.
- 5.02 Garagenzufahrten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingezäunt werden.

6.00 LANDSCHAFTSGESTALTUNG UND GRÜNORDNUNG :

- 6.01 Das Gelände ist in seiner natürlichen Form soweit wie möglich zu erhalten. Außer der Anlage von vorgeschriebenen Lärmschutzwällen dürfen keine störenden Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen werden.
- 6.02 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Frei- oder Gartenflächen durch Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen sowie Rasenflächen zu gliedern. Je Bauparzelle ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- 6.03 In Anlehnung an die natürliche Vegetation wird für die Bepflanzung folgende Artenauswahl getroffen:
- | | | | |
|------------------|--------------|----------------------|------------|
| Arten der Bäume: | | Arten der Sträucher: | |
| Eiche | Vogelkirsche | Hasel | Hartriegel |
| Buche | Feldahorn | Weissdorn | Rotdorn |
| Hainbuche | Eberesche | Heckenkirsche | Liguster |
| Linde | Birke | Pfaffenhütchen | Schneeball |
| Esche | | | |
- 6.04 Für die ausgewiesenen Randpflanzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:
- | | | |
|----------------------|----------------------------------|-----------------|
| Mindestpflanzhöhe: | Sträucher | 0,60 bis 0,80 m |
| | Heister | 2,00 bis 2,50 m |
| Mindestpflanzdichte: | 1 Gehölz pro 1 qm Pflanzstreifen | |
- 6.05 Der Kinderspielplatz ist als öffentliche Gemeinschaftsanlage anzulegen.