

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 B

- Franzenkamp / Kiwittenberg -

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluß von Ausnahmen

(§ 3 Absatz 3 BauNVO)

Die nach § 3 Absatz 3 Nr.1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Baugebieten unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl

(§ 19 Absatz 4 BauNVO)

Die Flächen von Garagen, Zufahrten und Stellplätzen - sofern sie nicht in wasserdurchlässigem Material ausgeführt werden - werden nach § 19 Absatz 4 auf die Grundflächenzahl angerechnet.

3. Geschößflächenzahl, Geschößfläche

(§ 20 Absatz 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen werden nicht auf die Geschößfläche angerechnet.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 23 Absatz 3 BauNVO)

Für Erker, Zwerggiebel und Balkone dürfen die Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Gartenflächen über maximal $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge bis 1,50 m überschritten werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Absatz 2 BauGB und § 18 BauNVO)

1. In allen Baugebieten ist die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe auf maximal 0,50 Meter festgesetzt. Bezugshöhe ist die vor dem Eingangsbereich liegende öffentliche oder private

Erschließungsfläche.

2. Bei Reihen- oder Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschoßfußbodenhöhe auszuführen.

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

1. In allen Baugebieten sind Stellplätze und Garagen nur in den festgesetzten Bereichen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Absatz 1 BauONW zulässig.

2. Die Zufahrten zu Garagen oder sonstige Wegebefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, so daß eine teilweise Versickerung des Niederschlagswasser gewährleistet ist.

7. Dachflächen- und Straßenentwässerung

(§ 51 a Landeswassergesetz, § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in allen Baugebieten über Schachtbauwerke auf den privaten Grundstücken oder Mulden-Rigolen-Systemen, innerhalb der öffentlichen Flächen, in den Untergrund zu versickern.

2. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in diesen Flächen mittels einer Randstreifenmuldenversickerung in Kombination mit einer Rigolen-/Rohrversickerung zeitverzögert über die Beletbodenzone zu versickern.

8. Dächer, Dachformen und Gauben

(§ 86 BauONW)

1. In allen Baugebieten sind für das Hauptdach nur Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig.

2. Dachgauben sind in allen Baugebieten zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf ½ der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Sie müssen 1,50 Meter von der giebelseitigen Abschlußwand zurückbleiben.

3. Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

9. Wand- und Dachmaterialien

(§ 86 BauONW)

1. Die Außenwände in allen Baugebieten sind nur als Verblendmauerwerk in roten bis rotblauen oder rotbraunen Farbtönen oder als Putzbauten in Weißtönen zulässig, ein zweites Material kann zur Gliederung der Fassade mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % kombiniert werden.

2. Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen, anthrazitfarbenen,

schwarzen oder roten Dachziegeln zulässig.

3. Doppel- und Reihenhäuser sind eine Hauseinheit und in gleichen Materialien sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszubilden.

10. Bewegliche Abfallbehälter

(§ 86 BauONW)

In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, daß sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung oder eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers.

11. Einfriedungen

(§ 86 BauONW)

1. In allen Baugebieten müssen die Vorgartenbereiche zu öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Pflanzliste 1* mit geschnittenen Hecken bis 1,00 m Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche eingefast werden.

2. Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, können mit Hecken bis 1,00 m Höhe gemäß Pflanzliste 1* oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* eingefast werden.

3. Wohngärten sind untereinander und gegen öffentliche Grünflächen mit Hecken gemäß Pflanzliste 1* oder Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 2* abzupflanzen.

12. Begrünungsmaßnahmen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

1. Vorgärten sind mindestens zu 50 % zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume entsprechend den Pflanzlisten 1 - 3* zu verwenden. Die Pflanzungen für Einfriedungen gemäß 11. und Laubbaumpflanzung gemäß 12.3 sind dabei anrechenbar.

2. Mindestens 20 % der Wohngärten sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten 1 - 3* zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzungen für Einfriedungen gemäß 11. und Laubbaumpflanzung gemäß 12.3 sind dabei anrechenbar.

3. In allen Baugebieten ist je 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zweiter Ordnung gemäß Pflanzliste 3* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muß bei der Pflanzung mindestens 14 cm betragen. Bei Mehrstämmen gilt die Summe der Einzelstämme.

4. Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5. Straßenbegleitend sind 3 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in mindestens 2 m breite und bis zu 5 m lange Pflanzbeete einzubringen. Diese Standorte werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

Folgende Arten werden gepflanzt (Auswahl):

Corylus Columa (Baumhasel)

oder Sorbus aria (Schwedische Maulbeere).

13. Gestaltung der Ausgleichsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Die Ausgleichsflächen (spätere öffentliche Grünflächen) sind zu mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzlisten 1 - 4* zu bepflanzen und durch Anlage von offenen Wiesenbereichen, Bodenmodellierung (Anhügelung, Mulden) sowie durch mögliche Anlage von Totholz- und Steinhaufen zu strukturieren und anzureichern. Vorhandene Gehölzbestände sind zu erhalten.

*** Pflanzlisten sind Anlage zur Begründung**