Bebauungsplan Nr. 310, 1. Änderung

- Flügelstraße -

Textliche Festsetzungen

1. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in allen Baugebieten unzulässig.

(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO)

2. Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe beträgt 0,5m über Oberkante Erschließungsfläche. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiggestellte Straße in Höhe des Hauptzuganges.

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

3. Bei Reihen- und Doppelhäusern ist pro Hauseinheit eine einheitliche Erdgeschossfußbodenhöhe auszuführen.

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

4. Für Erker und Zwerchgiebel dürfen die Baugrenzen über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,0m überschritten werden.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Unselbstständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenzen bis 1,5m überschreiten.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

6. In den Baugebieten Nr. 1 - 6 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nach § 11 Abs. 1 BauNVO zulässig.

In den Baugebieten 7 und 8 können, außer auf den vorher genannten Flächen auch in den hinteren Grundstücksbereichen, notwendige Stellplätze und Garagen errichtet werden.

Die Errichtung von Tiefgaragen, Stellplätzen und Garagen, in den Vorgartenbereichen aller Baugebiete, ist unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

7. Dachgauben sind in allen Baugebieten zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist in allen Baugebieten auf maximal 2,00m beschränkt. Die Gesamtlänge aller Gauben darf 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nur zu den Gartenseiten

mit einer maximalen Einzellänge von 2,50m zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

8. Firste von untergeordneten Gebäudeteilen oder Zwerchgauben, die nicht der festgesetzten Firstrichtung des Hauptdaches folgen, müssen mindestens 1,50m unter der Firsthöhe des Hauptdaches zurückbleiben.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

9. Alle Außenwände im Baugebiet sind nur als Verblendmauerwerk in roten Farbtönen oder als Putzflächen zulässig. Ein weiteres Material kann zur Gliederung der Fassade mit deutlich untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

10. Die Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind nur mit grauen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln zulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

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

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

12. In allen Baugebieten können die Vorgartenbereiche, entlang zu öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken oder Holzzäunen bis zu 1,25m Höhe über Oberkante der angrenzenden Straßenflächen, eingefasst werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

13. Private Gartenbereiche, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, dürfen mit Hecken oder Holzzäunen bis 1,25m Höhe eingefasst werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

14. Private Gartenbereiche können untereinander sowie zu anderen als öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken, durch Rankpflanzen und Sträucher, begrünte Maschendrahtzäune sowie Holzzäune mit bis zu 1,25m Höhe, eingefriedet werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

15. Wegeflächen im öffentlichen Grün sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen (Split, Schotter, Rindenmulch o.ä.) herzustellen. Die Entwässerung hat direkt seitlich ins Gelände zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51 a LWG)

16. Anfallendes Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in Mulden zu sammeln und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu versickern.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51 a LWG)

17. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Dachflächen ist zu sammeln und auf dem betreffenden privaten Grundstück zu versickern.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51 a LWG)

18. Überdachte Einstellplätze (Carports, Garagen) sind mit extensiver Dachbegrünung anzulegen. Fassaden mit mehr als 15 qm fensterlosen Anteilen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

19. Als Straßenbegleitgrün ist je 200qm versiegelter Straßenverkehrsfläche mindestens ein Baum, gemäß der unten aufgeführten Artenliste, zu pflanzen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes mindestens 4qm von Befestigung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintrag zu schützen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

20. Die im Bebauungsplan dargestellten Straßenbäume sind als hochstämmige Bäume, mit bei Pflanzung mindestens 20cm Stammumfang in 1m Höhe, zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)

Corylus colurna (Baumhasel)

Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)

Gleditsia triacanthos "Skyline" (Gleditschie)

Quercus robur (Stieleiche)

Robinia pseudoacacia "Inermis" (Robinie)

Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde)

Tilia intermedia "Pallida" (Kaiserlinde)

21. Mindestens 50% der öffentlichen Grünfläche ist mit nachfolgend aufgeführten Gehölzen zu bepflanzen. Die Bäume haben bei Pflanzung Solitärbaum-Qualität:

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Betula pendula (Sandbirke)

Caprinus betulus (Hainbuche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Quercus robur (Stieleiche)

Fraxinus exelsior (Gemeine Esche)

Tilia cordata (Winterlinde)

Die Sträucher weisen mindestens Qualität als "verpflanzte Sträucher" auf:

Clematis vitalba (Waldrebe)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus spec. (Weißdorn)

Euonymus europ. (Pfaffenhut)

Frangula alnus (Faulbaum)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Malus silvestris (Holzapfel)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix aurita (Ohrweide)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Wasserschneeball)