

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

Dorfgebiet (MD):

Ausnahmen nach § 5 (3) sind nicht zulässig.

Tankstellen sind nicht zulässig. § 1 (5).

1.2 Geschoßflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl mitzurechnen.

1.3 Garagen und Nebengebäude

Zulässig auf den Baugrundstücken. Straßenabstand bei Garagen mind. 5,0 m. Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen. Nebeneinanderliegende Garagen sind mit ihrer straßenseitigen Ansicht in eine Flucht zu legen. Sie sind in Höhe und Dachneigung anzugleichen.

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt.

Im WA-Gebiet können bei freistehenden Gebäuden auch Walmdächer zugelassen werden. Dachfarbe: rot bis rotbraun.

Dachüberstand: 0 - 0,5 m Ortgang

0,3 - 1,0 m an der Traufe

(Ausnahme: An Balkon- und Terrassenseite bis 2,0 m).

2.2 Nebengebäude, Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachneigung und Material der Fassade wie die Hauptgebäude auszubilden. (Ausnahme: Gewächshäuser, Tabakschuppen, Folienschuppen und dergleichen).

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Firsthöhe: max. 4,30 m

2.3 Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut) darf bei Gebäuden, deren 2. Geschoß im Dach zulässig ist (I + I DG), max. 4,8 m, bei sonstigen zweigeschossigen Gebäuden max. 6,5 m betragen.

Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Er-

2.9 Ortsrandbepflanzung

Auf jedem Grundstück mit dem Planzeichen "Ortsrandbepflanzung" ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan) vorzusehen. Innerhalb der Ortsrandbepflanzung sind je Grundstück mind. ein Baum (vorzugsweise Obstbäume) sowie mehrere Sträucher zu pflanzen. (Grenzabstand und Nachbarschaftsrecht beachten). Für Grundstücke mit Pflanzgeboten ist zum Bauantrag ein Pflanzplan einzureichen. Der Vollzug des Pflanzplanes ist nach Abnahme des Gebäudes bzw. spätestens nach Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode nachzuweisen.

2.10 Flächenversiegelung

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Bereiche für den ruhenden Verkehr sowie die Hofflächen und Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen.

3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu der Planzeichnung:

Abweichung von der Hauptfirstrichtung um 90°, soweit dies nicht durch Planzeichen ausgeschlossen ist.

zu 2.2:

Bei Nebengebäuden und Garagen, die ohne Grenzabstand errichtet werden, kann die Dachneigung unabhängig vom Hauptgebäude bis auf 30° reduziert werden.

zu 2.6:

Bei untergeordneten Fenstern sind auch andere Formate zulässig.

4.0 Hinweise

4.1 Heizöllagerung

Auf die Sicherheitsvorschriften bei der Lagerung von Heizöl in der Wasserschutzzone III wird hingewiesen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet ist in zwei Erschließungsabschnitte aufgeteilt. Der 1. Erschließungsabschnitt umfaßt den östlichen Teil bis einschließlich der einbezogenen Teilfläche des Flurstücks Nr. 1583. Der 2. Erschließungsabschnitt beinhaltet den angrenzenden Teil des Plangebietes.

Bezugspunkt ist die angrenzende Straßenhöhe, von der aus die Erschließung erfolgt (gemessen in Gebäudemitte).

abschnitt beinhaltet den angrenzenden Teil des Plangebietes.

2.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig. Je Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig. Giebelabstand: mind. 1,5 m.

2.5 Hausgruppen

Doppelhäuser, Hausgruppen müssen aus gestalterischen Gründen gruppenweise in Bezug auf Dachneigung, Geschößzahl und Traufgesims einheitlich ausgeführt werden. In der Regel sind für die Geschößzahl und die Dachneigung der Höchstwert der Nutzungsschablone, und für das Traufgesims eine offene Regenrinne mit einem Dachüberstand von 0,5 m vorgeschrieben. Abweichungen hiervon im Rahmen dieser Satzung sind nur bei Einverständnis aller Eigentümer einer Hausgruppe bzw. eines Doppelhauses zulässig.

2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

MD-Gebiet:

Fenster sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster ist zulässig. Die Dachtraufe ist mit einem Überstand von mind. 30 cm mit außenliegender Dachrinne auszubilden. Als Außenwandverkleidung sind nur Putz-, Ziegel- oder Fachwerkfassaden zulässig. Untergeordnete Fassadenteile können auch eine Holzverschalung erhalten.

2.7 Außenanlagen

An den Straßen und Wohnwegen sind Einfriedigungen bis max. 0,40 m Höhe zulässig. Hecken und Sträucher sollten als Abgrenzung zwischen den Baugrundstücken gepflanzt werden.

2.8 Sichtschutz

Aus Sichtschutzgründen können entlang der öffentlichen Straßen und Wege auch Hecken bis 1,80 m Höhe gepflanzt werden. In diesen Fällen ist ein Hoftor bis 1,20 m Höhe zulässig.