

BEBAUUNGSPLAN

TEIL B

Textliche Festsetzung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Bau GB § 9 Abs. 1 - 8

Bau NVO

1.0. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Die Art nach der Bau NVO

-Wohnfläche nach dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nach § 3 Bau NVO
WR Reine Wohngebiete Zulässig sind Wohngebäude
Im Baugebiet sind die in § 3 Bau NVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.2. Das Maß nach der Bau NVO

-Das Maß der Baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil des B - Planes durch Angeben der Grundfläche und Geschoßfläche als Höchstmaß festgesetzt.

**Grundflächenzahl höchstzulässig 0,4, jedoch maximal 200 m² Grundfläche
maximal zulässige Geschoßfläche 200 m²
I = ein Vollgeschoß**

-Die in § 17 Abs.1 Bau NVO genannten Obergrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Die Einzelgrundstücke betragen mindestens 400 m² und maximal 700 m².

-Bezugspunkte zur Höhe der baulichen Anlagen werden wie folgt festgesetzt:

OK Gelände bis OK Fußboden Erdgeschoß max. 0,50 m

(OK Gelände = am Gebäude am höchsten anliegenden Geländeoberkante)

maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe bezogen auf das natürlich am Gebäude anliegende Gelände

maximale Traufhöhe 4,00 m

maximale Firsthöhe 8,00 m

Drempel oder Kniestock max. 0,50 m

(Abstand OK Decke EG bis Schnittstelle Mauerwerk außen zur Unterkante Dachlattung)

2.0. Bauweise

- Im Plangebiet sind Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können ausnahmsweise von unwesentlichen Gebäudeteilen wie Vordächer, Erker, Balkone, Veranda und Windfänge überschritten werden.
Die maximal zulässige Überschreitung beträgt 1,00 m.
- Pro Einzelhausgrundstück wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen mit je 2 WE festgesetzt.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO , Kleintierhaltung , sind ausgeschlossen.
- Auf dem zum öffentlichen Straßenraum orientierenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

3.0. Flächen die freizuhalten sind

Von der Bebauung freizuhalten sind die Flächen des offenen Grabens an der Verbindungsstraße Hartau-Eichgraben und die Fläche des offen verlaufenden Goldbaches am "Töpferblick".

Ebenso ist das Sichtdreieck an der Einmündung zur Anliegerstraße "Töpferblick" nach RAS-K plangleiche Knotenpunkte von der Bebauung freizuhalten.

4.0. Verkehrsfläche

-Die Straßenbreite der Erschließungsstraße beträgt 4,00 m
Sie ist als *Verkehrsberuhigende Zone* gem. STVO § 42 , Zeichen 325, herzurichten.

-Die Anliegerstraße "Töpferblick" wird nach RAS-K plangleiche Knotenpunkte mittels Knotenpunktform I (einfache Einbindung) angebunden.

5.0. Flächen für Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind im öffentlichen Straßenkörper untergebracht.

6.0. Fläche für Abfallentsorgung

Im Plangebiet befinden sind keine Flächen zur öffentlichen Abfallentsorgung.

7.0. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet wird für die Heizung der Gebäude zur Schadstoffminimierung eine Feststofffeuerung ausgeschlossen.

Die Gebäude können an das bestehende Flüssiggasnetz angeschlossen werden.
Alternativ dazu ist eine Elektroheizung möglich.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschrift

1. DACHGESTALTUNG

Dachneigung und Firstrichtung sind im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Als Dachform wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40 -45° festgesetzt.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sollen sich proportional und harmonisch zum Gesamtdach einfügen. Dabei muß der Abstand zum First mindestens 1/3 der Dachflächenhöhe, der Abstand zur Traufe mindestens 1/3 der Dachflächenhöhe und der Abstand zum Ort mindestens 1/4 der Dachflächenbreite betragen.

Der Dachüberstand darf giebelseitig maximal 0,20 m betragen.

Der Dachüberstand an der Traufe darf maximal 0,50 m nicht überschreiten.

Die Dacheindeckung ist mit kleinformatischen Dachsteinen in Rottönen festgesetzt.

2. STELLPLÄTZE, GARAGEN

Garagen sind gestalterisch dem Haus anzugleichen oder in die Gebäudekubatur einzubeziehen.

Werden Doppelgaragen als Grenzbebauung errichtet, dürfen diese nicht versetzt errichtet werden und ihre Höhen bezüglich Dach, Fußboden und Tore müssen einheitlich gestaltet sein.

Sollen Garagen an das Wohngebäude angebaut werden, so sind diese 0,5 m hinter das Hauptgebäude zurückzusetzen.

Stellplätze und Zufahrten auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig zu gestalten. Geeignete Materialien sind Rasengittersteine, Pflaster oder Kies-Splittdecke.

3. FASSADENGESTALTUNG

Für die Hauptfassadenflächen sind gedeckte, erdnahe Farben zu verwenden.
Grelle Farben und reines Weiß sind untersagt.

Die Außenwandflächen der Gebäude sind als Putzflächen zu gestalten.
Eine Auflockerung der Fassadenflächen durch Holz und Naturstein ist möglich.

Die Verwendung von Glasbausteinen ist untersagt.

4. FENSTER

Glasfensterfronten, die 1/3 der Fassadenfläche überschreiten sind untersagt.

Es sind stehende Fensterformate zu verwenden.

Fenster in Dreieckform sind untersagt.

Dachfenster sind als Gaube oder Hecht in harmonischer Größe und Form herzustellen.

Dachfenster dürfen 1/4 der Dachfläche nicht überschreiten.

Dachliegefenster sind nur als Dachausstiegfenster für Schornsteinfeger gestattet.

5. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Die Einfriedung ist unter Verwendung von Heckengehölzen oder Holzlattenzäunen bis 1,20 m Höhe gestattet.

Im Bereich der Straßeneinmündung darf die Begrünung die maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, um das Sichtdreieck freizuhalten.

3. Festsetzungen zum Grünordnungsplan

1. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle im Plan festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind spätestens im Jahr nach Bezug der Gebäude zu realisieren.

1.1. Entwässerungsgraben

Zur Abgrenzung des Geltungsbereiches zur freien Landschaft ist im Bereich des Wassergrabens eine mit Bäumen durchsetzte freiwachsende Hecke zu pflanzen. Dabei sind mindestens 16 Bäume und Sträucher der folgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Großkronige Bäume

Salix alba	Silber-Weide
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	gemeine Esche

Kleinkronige Bäume

Salix fragilis	Bruch-Weide
----------------	-------------

Sträucher

Salix viminalis	Korb-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix caprea	Sal-Weide

Die weitere Besiedelung der als Rohboden profilierten Böschung sollte durch Spontanvegetation erfolgen.

1.2. Kinderspielplatz

Im Bereich des Spielplatzes sind mindestens 4 Bäume zu pflanzen.
Anpflanzungen sind nach der folgenden Liste vorzunehmen.

Kleinkronige Bäume

Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus Hybriden	Obstbaum-Hochstämme

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Sambucus niera	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder

1.3. Landschaftliche Einbindung zur Verbindungsstraße Hartau-Eichgraben

Die in den zeichnerischen Festsetzungen eingetragenen bestehenden Bäume sind zu erhalten.

In diesem Bereich ist zur Abgrenzung des Geltungsbereiches zur Verbindungsstraße Hartau-Eichgraben hin eine dichte Begrünung unter Verwendung folgender Pflanzen festgesetzt.

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

1.4. Private Gärten

Pro Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der Anteil an Nadelgehölzen ist auf maximal 10 % der Gesamtpflanzungen im Grundstück zu beschränken.

Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig anzulegen.

Für Anpflanzungen in den Grundstücken sind einheimische Pflanzen der folgenden Liste zu wählen.

Kleinkronige Bäume

Malus domestica	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus Hybriden	Obstbaum-Hochstämme

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Hirschholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die ausgewiesenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.
Bei Ausfall von zu erhaltenden Bäumen ist gleichwertiger Ersatz herzustellen.