

Textliche Festsetzungen

1. Bauweise sowie die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Gebäudelängen bis zu maximal 18 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.

1.2 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

2. Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 800 m². Hierbei sind die privaten Grünflächen einzubeziehen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird die zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei beschränkt. Die zweite Wohnung ist nur im Dachgeschoss in untergeordneter Größe zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (Grundstückzufahrten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Pro Grundstück ist nur eine Zu/Ausfahrt in einer Breite von max. 4,50 m sowie ein Zugang in einer Breite von max. 1,5 m zulässig. Bei einer Zusammenlegung von Zufahrt und Zugang darf die Breite max. 5,0 m betragen.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten „Entwässerungsschutzstreifens“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. Pflasterung mit mindestens 25% Fugenanteil, Rasengittersteinen oder Schotterrasen) herzustellen.

7.2 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 56 Abs. 1 Nr. 8 NBauO)

7.3 Die öffentliche Grünfläche im westlichen und südlichen Bereich ist als Waldsaum zu entwickeln. Zur initialen Strukturierung sind auf 5% der Fläche landschaftstypische standortgerechte Sträucher anzupflanzen. Eine Maht ist nur alle zwei Jahre vorzunehmen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

8.1 Entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung sind entlang der Straße landschaftstypische standortgerechte Bäume zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

8.2 Anpflanzungen von Nadelgehölzen in Reihe sind nicht zulässig.

9. Ausnahmen (§ 31 Abs. 1 BauGB)

9.1 Von den festgesetzten Baumstandorten kann ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten/ Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäumen ist einzuhalten.

Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 56, 93 und 98 NBauO)

1. Traufhöhe / Sockelhöhe

Die maximal zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt der Fassade mit der Oberkante der Dachhaut) beträgt 4,20 m über der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße in Höhe des betreffenden Gebäudes.

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) wird mit maximal 0,5 m über der Oberkante der ausgebauten Erschließungsstraße in Höhe des betreffenden Gebäudes festgelegt.

2. Außenwände / Fassaden

Außenwände von Gebäuden sind als Sichtmauerwerk (auch mit Fachwerk) aus unglasierten roten bis rotbraunen Ziegeln oder als helle Putzfassade, auch in abgetönten Farben (z.B. hellblau oder hellrosa), herzustellen. Dies gilt nicht für überdachte Stellplätze (Carports), Gartengerätehäuser sowie verglaste Anbauten (Wintergärten). Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Giebel dreiecke) dürfen auch mit anderen Materialien (z.B. Holz, Zinkblech) verkleidet werden.

3. Dächer

3.1. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° – 50° zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

3.2 Für die Dachdeckung der geneigten Dächer sind nur rote bzw. rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen, Carports und Garagen und für in die Dachflächen integrierte Sonnenkollektoren sowie für untergeordnete Dachaufbauten (Dachgauben bis zu einer Breite von 2 m). Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

4. Einfriedungen

Als Einfriedung der Grundstücke zur Straßenverkehrsfläche sind nur Laubhecken, auch in Kombination mit Machendrahtzäunen zulässig. Außerdem zulässig sind Einfriedungen aus Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 0,9 m. Für sonstige Einfriedungen sind geschlossene Mauern und Metallzäune mit Ausnahme von Maschendrahtzäunen oder Drahtgitterzäunen unzulässig.

Hinweise

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 91 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern 1.1 bis 3.5 dieser örtlichen Bauvorschrift widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Empfehlungen

Den Bauwilligen wird empfohlen, die Sonnenenergie durch Solaranlagen und Photovoltaik zu nutzen. Zumindest sollten von vornherein Leerrohre bzw. entsprechende Anschlussmöglichkeiten für eine spätere Nutzung regenerativer Energien vorgesehen werden. Bereits bei der Standortwahl sollte die Ausrichtung nach Süden bzw. Südwesten berücksichtigt werden.