

Anlage 5: Text-Teil B (2. Entwurfsfassung)

TEXT - TEIL - B

1. Reines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 3 BauNVO.

2. Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 (2) 4 und 18 BauNVO

Die zulässige Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist maximal 3,75 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Die zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist maximal 8,25 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Das Maß der zulässigen Sockelhöhe über dem vorhandenen Gelände ist maximal 0,25 m. (Die Sockelhöhe ist das Maß der nächstliegenden Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Mittellinie) bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.)

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 (6) und 14 (1) BauNVO.

a) Stellplätze Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auch im Vorgarten mit mindestens 3 m Entfernung zur öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen von der Straßenbegrenzungsfläche aus, mit Ausnahme der Eckgrundstücke, zulässig.

b) Bei der Errichtung selbstständiger Wohngebäude oder bei Erweiterungen Bestehender um mehr als eine Wohnung, ist hierfür auf den privaten Grundstücksflächen zu den nach § 55 (1) LBO erforderlichen Pflichtstellplätzen ein weiterer Stellplatz in unmittelbarer Verbindung mit der Grundstückszufahrt für Besucher zu schaffen.

c) Nebenanlagen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit Ausnahme der genehmigungsfreien Vorhaben gemäß § 69 LBO ausgeschlossen.

d) Ausnahmsweise sind auch alleinige Zufahrten von mind. 3m zulässig, wenn über eine Baulast die gemäß B- Plan festgesetzte gemeinsame Zufahrt zugunsten des Nachbarn eingeräumt wird. Die alleinige Zufahrt muß nach Fertigstellung der gemeinsamen Zufahrt wieder auf das festgesetzte Maß zurückgebaut werden.

e) Die neu geschaffenen Bauflächen sind an die Schächte der heweiligen Vorderhäuser mit anzuschließen.

4. Grundflächenzahl gemäß § 19 (3) BauNVO

Gemäß § 19 (3) BauNVO wird festgelegt, dass der Grundstücksteil, der als so genannte "Pfeifenstielerschließung" ausschließlich als Zufahrt zum Grundstück dient, nicht mit für die Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl herangezogen werden soll. Die maßgebliche Fläche des Baugrundstückes im Sinne des § 10 (3) BauNVO beginnt erst hinter der Pfeifenstielzufahrt.

5. Geschossfläche gemäß § 20 (3) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in ausgebauten Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

6. Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Im Planbereich sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Das anfallende gering verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in gedichtete Kleingewässer bzw. Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

b) Innerhalb des Kronentraufbereiches der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen,
- Verlegung von Leitungen jedweder Art;

c) Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knick- und Gehölzschutzstreifen" sind folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenversiegelungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen,
- Verlegung von Leitungen jedweder Art;

Die Anlage von offenen Versickerungseinrichtungen (z.B. Mulden und zeitlich befristeten Baugruben mit einem Mindestabstand von 2 m zu dem Knickfuß bzw. der Grenze des Anpflanzgebotes bleiben hiervon unberührt und sind zulässig.

8. Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994

a) Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten: Für Anpflanzungen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung A sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auf dem Baugrundstück ist für jede angefangenen 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum anzupflanzen. Hierfür sind Stammbüsche oder Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 bzw. cm in 1 m Höhe zu verwenden.

b) Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten bzw. bei Verlust wiederherzustellen. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen und die Errichtung von Baulichkeiten sind im Kronenbereich von Bäumen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ebenfalls ist dort jegliches Befahren sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig. Dies gilt entsprechend für einen parallel zur rückwärtigen Grundstücksgrenze verlaufenden, fünf Meter breiten Pufferstreifen auf ganzer Länge der an das Plangebiet angrenzenden "Grünanlage" mit dem Bachlauf der sogenannten "Tarpenbek".

c) Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist hierfür mindestens als Extensiv-Begrünung mit einem Systemaufbau von 10 cm Schichtstärke auszuführen. Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Stellplätze sind zusätzlich zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

d) Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofferrfassung sind mit begrünten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen.

e) Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben: Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Folgende Beläge können verwendet werden: Schotterrassen, Kies-, Split- und Granddecken, Rasengitterelemente. Bei Pflasterung ist ein Fugenanteil von mindestens 15 % vorzusehen. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

9. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes:

In Bereichen mit zusammenhängendem Grundwasserraum sind Drainagen unzulässig.