

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Bebauungsplan 21-02/I "Fitzweg"
(Neuaufstellung)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1

Im Reinen Wohngebiet sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmen gem. § 3(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird hiermit festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die im Baugebiet nach § 4 BauNVO (Allgem. Wohngebiete) allgemein zulässig sind, nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.3

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
Nr. 5. Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind

1.4

Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.4.1

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2

Ferner sind ausnahmsweise unter Würdigung nachbarlicher Belange auch folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig:

- Geräteräume bzw. Gartenhäuser bis 30 cbm Bruttorauminhalt. Sie sind den Hauptgebäuden zuzuordnen und gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen.
- Anlagen für die Haltung von Tieren bis max. 8 qm Grundfläche (z.B. Hundezwinger, Volieren u.ä.), sofern sie der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
- Zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienende Anlagen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1

Die zulässige Grundfläche wird bestimmt durch die Festsetzung der Baugrenzen und einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4.

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

2.2

Darüber hinaus wird im gesamten Plangebiet (WR und WA) die Grundfläche auf max. 170 qm je Grundstück beschränkt und eine Geschoßfläche von 240 qm je Grundstück festgesetzt.

2.3

Ausnahmsweise ist II-geschossige Bauweise und die Überschreitung von 240 qm Geschoßfläche je Grundstück zulässig, wenn vorhandene II-geschossige Gebäude betroffen sind.

2.4

Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3. Gestaltung der Gebäude im Bereich des reines Wohngebietes ----- und des allgemeinen Wohngebietes -----

3.1 Dachform und Dachneigung

Innerhalb des Plangebietes sind, wenn im Plan nicht besonders festgesetzt, auf Hauptgebäuden nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 48 ° (Altgrad) zulässig.

Ausnahmsweise kann die Dachneigung u. -form dem Hauptgebäude des direkten Nachbargrundstücks angepaßt werden. Sofern Garagen und Nebengebäude ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen diese mit Satteldächern mit der gleichen Neigung wie das Dach über dem Hauptgebäude versehen werden.

3.2 Firsthöhen

Für die eingeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe auf max. 10 m festgesetzt. Für die zweigeschossigen Gebäude wird die Firsthöhe auf max. 11,5 m festgesetzt (gemessen jeweils ab OK gewachsenes Erdreich, hangseitig).

3.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind nur zulässig in einer Länge von max. 1/3 der Gesamttrauflänge je Traufseite. Ihr seitlicher Abstand vom giebelseitigen bzw. seitlichen Dachrand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die gemeinsame Anordnung von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf einer Dachfläche ist nicht zulässig.

3.4 Solaranlagen und Dachflächenfenster

Solaranlagen und liegende Dachflächenfenster dürfen bis zu einer Größe von 25 % der Dachfläche des Hauptbaukörpers errichtet werden.

3.5 Dacheindeckung

Für die geneigten Flächen der Satteldächer sind nur Dachpfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Flachdächer von Garagen und Nebengebäuden sind zu begrünen.

3.6 Außenwände

Als Material für die Außenwände sind Vormauerziegel und/oder Putz vorgeschrieben. Untergeordnete Fassadenflächen und die Giebelflächen können auch in Holzverschalung ausgeführt werden.

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Entsprechend den hauptsächlich festgesetzten Materialien sind Vormauerziegel in den Farbtönen rot, erdfarben bis weiß sowie Putzflächen in erdfarben bis weiß zulässig.

Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe wie z.B. Fliesen und Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen.

Für Doppelhäuser sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Die Außenwände der Garagen und Nebenanlagen müssen entsprechend der Gestaltung der Hauptgebäude oder mit Holzverschalung ausgeführt werden.

3.7 Antennenanlagen

Außenantennenanlagen und Satellitenempfangsanlagen sind nur an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude zulässig.

4. Gestaltung der Gärten und Freiflächen

4.1 Befestigung von Wegen und Zufahrten

Die privaten Garagenzufahrten und Erschließungswege sind mit wassergebundener Ecke, Schotterrasen, Rasensteinen oder Pflastersteinen im Bereich der Fahrspur und Gehwege auszubilden. Ausnahmsweise dürfen max. 60 % der Wegefläche versiegelt werden.

4.2 Ausschluß von baulichen Anlagen in Vorgärten

In den Vorgärten, d.h. zwischen der Begrenzung der privaten oder öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze), dürfen weder zu gewerblichen Zwecken oder Werbezwecken oder Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

4.3 Grundstückseinfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen entlang der Verkehrsflächen müssen mit Hecken aus Laubgehölzen vorgenommen werden und sind bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Die Öffnungsbreiten der Hecken im Bereich der Grundstückszufahrten dürfen nicht mehr als 3,5 m betragen.

4.4 Anpflanzung von Laubbäumen

Auf den Baugrundstücken ist in den Vorgärten je angefangene 300 qm Grundstücksfläche min. 1 mittelkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

5. Festsetzung zur Anlage und Gestaltung der Ausgleichsflächen

5.1 Fassadenbegrünung

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Wohnbaugrundstücken muß zu einem Viertel der auf einem Baugrundstück zulässigen Grundfläche durch Begrünung der Hälfte der Fassadenfläche realisiert werden. Die Fassaden sind mit einer dichten Anpflanzung von Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

5.2 Naturnahe Gartengestaltung

Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Wohnbaugrundstücken muß zu einem Viertel der auf dem jeweiligen

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Baugrundstück zulässigen Grundfläche durch naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen.
Für bestehende Gärten wird die Anlage naturnaher Gärten empfohlen.
Für Bauvorhaben, die nach Inkrafttreten dieses B-Planes realisiert werden, gilt für die Gestaltung der Freiflächen:

Je angefangene 400 qm Freifläche sind mind. 1 Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20 anzupflanzen. Die Gartenfläche ist mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusähen. Es gilt die Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflege-richtlinien durchzuführen. Die Gartengestaltung wird verbindlicher Bestandteil jeder Baugenehmigung.

5.3 Sonstige Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche A (naturnahes Wiesenbiotop):

Für die überbaubaren Flächen in einer Gesamtgröße von 8000 qm müssen über die in 5.1 und 5.2 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen hinaus 6.800 qm Ausgleichsfläche (A) angelegt werden. Somit muß pro 1 qm überbaubare Grundstücksfläche von 0.85 qm Ausgleichsfläche der Fläche A angelegt und auf die Grundstücksbesitzer umgelegt werden. Es gelten folgende Festsetzungen:

Der im Plangebiet vorhandene Boden entspricht folgenden Kriterien: Trockene, humose, nährstoff- und basenarme Quarzsandböden des Binnenlandes; z.B. altdiluviale Sandböden Nordwestdeutschlands; Bodentyp: U.a. Braunerde-Podsol, Podsol.

Die Ausgleichsfläche ist mit einer Einsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusähen. Beispielhafte Bestandteile dieser Initialsaat sind z.B.:

Rotes Straußgras (*grosis tenuis*) Schafschwingel (*Festuca ovina* var. *ovina* = *F. ovina* var. *vulgaris*), Feinschwingel (*F. tenuifolia*).

Auf rohhumusreichen Böden sollte Schafschwingel durch die Drahtschmiele (*Deschampsia flexuosa*) ersetzt werden.

Ein Anteil von 60 % der Ausgleichsfläche ist standortgerecht (alle 300 qm ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 und 10 zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 und 100/150 hoch) anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche A dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Wohnbaugrundstücken, der nicht durch Ausgleichs-, Ersatz- oder Minimierungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erbracht werden kann.

Es gilt die allgem. Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A:

Bäume I. Ordnung

Fagus	sylvatica	Rotbuche
Fraxinus	excelsior	Esche

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Populus	tremula	Zitterpappel
Quercus	robur	Stieleiche
patraea	Traubeneiche	Quercus
Betula	pendula	Sandbirke
Quercus	robur	Stieleiche

Bäume II. Ordnung

Acer	campestre	Feldahorn
Carpinus	betulus	Hainbuche
Sorbus	aucuparia	Eberesche
Prunus	avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus	alba	Weißer Hartriegel
Cornus	sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus	avellana	Hasel
Crataegus	monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus	laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus	europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus	spinos	Schlehe
Rosa	canina	Hundsrose
Rubus	idaeus	Himbeere
Rhamnus	frangula	Faulbaum
Sorbus	ancuparia	Vogelbeere
Sorbus	intermedia	Schwedische Vogelbeere
Sambucus	nigra	Schwarzer Holunder
Hippophae	rhamneides	Sanddorn

Ausgleichsfläche B und C (naturnahe Immissionsschutzpflanzung/Lärmschutzwall):

Sowohl der Lärmschutzwall, als auch die angrenzenden Ausgleichsflächen sind mit einer Initialsaat aus standortgerechten heimischen Gräsern und Kräutern einzusäen (es gelten die beispielhaften Bestandteile der Ausgleichsfläche A).

Im Rahmen der naturnahen Gestaltung und des Immissionsschutzes sind folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Lärmschutzwall:

Je 100 qm Grundfläche sind 5 Heister 150/175 hoch und 60 zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch anzupflanzen (es gilt die beispielhafte Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A).

Naturnahe Immissionsschutzpflanzung:

Es gelten die Pflanzfestsetzungen des Lärmschutzwalles. Darüber hinaus sind je 100 qm anzupflanzen

1. Ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
2. Zwei Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/20 entsprechend der Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR

Die Ausgleichsflächen B + C dienen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die Herstellung/Errichtung der Lärmschutzeinrichtung.

Naturnahe Gestaltung des Spielplatzes:

Der Spielplatz wird durch heimische, standortgerechte Strauchanpflanzungen und eine lebende zwei- bis dreireihige Wildhecke (Pflanzweite 1 m x 1 m) gegen die Nachbargrundstücke abgegrenzt bzw. eingefriedet.

Je angefangene 100 qm ist ein zweimal verpflanzter Strauch, je nach Art der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch, anzupflanzen. Folgende Sträucher stehen zur Auswahl:

Roter Hartriegel - Hasel - eingrifflicher Weißdorn - zweigriffliger Weißdorn - Schlehe (Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Crataegus laevigata - Prunus spinos).

Zur Einfriedigung durch eine Hecke ist die Rosa canina (Hundsrose) zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre nach Anlage des Spielplatzes und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

Ausgleich der zusätzlichen Verkehrsflächen

Straßenbegleitend ist ca. alle 15 m ein Baum I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 gem. der allgemeinen Pflanzliste zur Ausgleichsfläche A anzupflanzen. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

7. Immissionsschutz

7.1

Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG ist ein Lärmschutzwall (ggf. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) mit einer Maximalhöhe von 3.00 m über angrenzender Verkehrsfläche der Augustdorfer Straße zu errichten. Straßenseitig ist der Wall mindestens unter 1 : 1.5 abzuböschten.

7.2

In dem WA-Gebiet sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen die drei schallbelasteten Seiten zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestaltet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

8. Bisher rechtskräftiger B-plan

Der Teil des Bebauungsplanes, der durch den hier vorliegenden Bebauungsplan überplant worden ist, wird nach Erlangen der Rechtskraft dieses Planes vollständig außer Kraft gesetzt; dies gilt auch für die 2. und 3. vereinfachten Änderungen sowie für den Fall, daß die Überplanung unwirksam sein sollte.