

B-Plan 7 – Bausatzung

1. Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohneinheiten

- Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 + 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- Es sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Dach

- Symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer nur als Hartdach sind zulässig.
- Dachneigung von 25° bis 51°.
- Die Neigung der Krüppelwalmdachflächen ist mindestens 10° steiler als die Neigung der Hauptdachflächen anzulegen.
- Einfarbige Eindeckung mit nichtglänzenden Dachpfannen (unlasiert) in den Farben rot, rotbraun, braun, schwarz, grau.
- Maximale Firsthöhe bei eingeschossiger Bauweise: 8,50m ab festgelegter GOK.
- Allseitig heruntergezogene Traufen (=Nurdachhäuser sind unzulässig).
- Ausnahmen von den Gestaltungsvorschriften der Dachflächen bei der Anwendung alternativer Energien (Sonnenenergie) sind zulässig, soweit sie nach Art und Umfang wegen technischer Erfordernisse unvermeidbar sind. Sie sind parallel und deckungsgleich zur Dachneigung einzubauen.

3. Fassaden / Gebäude

- Zulässig ist ein einfarbiges, nichtglänzendes Verblendmauerwerk in den Farben rot, rotbraun, gelb oder weiß.
- Giebelflächen sind ab Erdgeschossdecke auch mit Holzverbretterung verschiedener Farbgebung mit Lasuranstrich oder mit kleinteiligen Platten (z.B. Kunstschiefer) zulässig.
- Auf den in aussicht genommenen Grundstücken 1 – 22 können auch Holzhäuser errichtet werden.
- Bei Doppelhäusern darf die maximale Gebäudelänge 25m nicht überschreiten.

4. Sockelhöhe

- Die zulässige Sockelhöhe in der in Aussicht genommenen Grundstücke wird maximal 0,3m über der mittleren Gradientenhöhe des zum jeweiligen Gebäude gehörenden Straßenabschnittes festgesetzt.

5. Wintergärten

- Wintergärten sind in Holz-, Kunststoff- oder Aluminiumbauweise mit Glasausfachung zulässig. Die Größe wird auf maximal 30qm Grundfläche festgesetzt.
- Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
- Die Ansichtsbreiten der tragenden Konstruktionsteile darf 15cm nicht überschreiten.
- Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf für die Errichtung von Wintergärten um 20qm überschritten werden.

6. Garage / Nebenanlagen

- Werden Garagen und Nebenanlagen an das Gebäude angebaut, müssen sie durch Vor- und Rücksprünge von diesem abgesetzt werden.
- Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sind bei überdachten Stellplätzen einschließlich Abstellräumen auch in Holzbauweise mit Brettschalung zulässig.
- Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit einer Neigung von 45° zulässig und können mit einer Extensivbegrünung hergestellt werden.

- Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können auch mit Flachdächern erstellt werden. Die Dacheindeckung ist hier auch als Pappdach, Wellplattendach, Trapezblechdach und Gründach zulässig.
- Die Flächen der Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätze dürfen zusammen nicht mehr als 50qm pro Grundstück betragen.
- Garagen und Nebenanlagen müssen einen Abstand von mindestens 5m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- Je Grundstück ist nur ein freistehendes Gartenhaus in Holzbauweise bis maximal 30 m³ Rauminhalt ohne Feuerstätte und Abort zulässig. Sie sind mit einer maximalen Firsthöhe von 2,50m nur im hinteren Grundstücksbereich zulässig und können mit Dachpfannen und Dachbahnen eingedeckt werden. Zusätzlich ist die Errichtung eines Gewächshauses in Metall-Skelettbauweise mit den gleichen Bemessungen im hinteren Grundstücksbereich zulässig.
- Ansonsten sind freistehende Nebenanlagen unzulässig.
- Die Ziffern 2., 3. und 4. finden hier keine Anwendung.

7. Zufahrten

- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.
- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind nur in der Breite bis zu 4m zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind zwei Zufahrten mit jeweils maximal 4m Breite zulässig.

8. Einfriedigungen

- Als Einfriedigungen sind nur Zäune, Hecken aus heimischen Laubgehölzen und Wälle zulässig. Zäune und Wälle dürfen nicht höher als 1m sein. Grell leuchtende Farben sind unzulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen

- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- Entschang der Erschließungsstraße sind insgesamt mindestens 15 standortgerechte Laubbaumhochstämme zu pflanzen.
- Für die neu anzulegenden Gehölzreihen und Gehölzgruppen (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Anpflanzungen) sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen. Abgehende Gehölze sind zu ersetzen.
- Für Fahrbahnen und Gehwege ist eine Befestigung aus engfugigem Pflaster oder Asphalt vorzusehen.
- Für die Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss usw.) unzulässig.