

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

1.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauNVO)

- (1) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/ Dach) der Gebäude im WA-I-Gebiet darf 3,50m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- (2) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/ Dach) der Gebäude im WA-II-Gebiet darf 5,80m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- (3) Die Firsthöhe der Gebäude im WA-II-Gebiet darf 8,20m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- (4) Gemäß §16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise in Hanglage im WA-I-Gebiet ein weiteres Vollgeschoß als Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

1.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. § 9 Abs. 2 BauGB)

- (1) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

2. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.1 Die Mindestgröße von 480m² Grundstücksgröße je Einzelhaus ist im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten.
Die Mindestgröße von 300m² Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte ist im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten.

3. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauNVO i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

- 3.1 Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

- 4.1 Im WA-I-Gebiet ist je Doppelhaushälfte ist jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
- 4.2 Im WA-II-Gebiet ist je Einzelhaus nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)

- 5.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70m über Fahrbahn nicht überschreiten. Als Ausnahme ist die Pflanzung und Erhaltung von raumbildendem Großgrün auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

- 6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Obstwiesen naturnah zu gestalten.
(Empfohlene Gehölzarten sowie Gräser-Kräuter-Mischungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)
- 6.2 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ein weiterer Ausgleich z.G. der WA-Gebiete in einer Größe von ca. 8050m² außerhalb des Plangebietes- in der Gemarkung Schönwalde, Flur 5, Flurstück 7/2 - zu erbringen.(siehe Grünordnungsplan)
- 6.3 Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10m² freizuhalten.
7. IMMISSIONSSCHUTZ -PASSIV-
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
- 7.1 Im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen zu berücksichtigen.
Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.
8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
- 8.1 Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind als standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen.
(Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §92 LBO)

9.1 DÄCHER

Die Hauptbaukörper im WA-I-Gebiet sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.
Die Hauptbaukörper im WA-II-Gebiet sind als Zeltdächer auszubilden.

9.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene, unglasierte Dachziegel.
Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Außenwände: Es sind rote bis rotbraune Ziegel, Putz, Holz als Deckel- bzw. Stülpchalung bei rot bis rotbrauer Farbgebung zulässig. Es sind Hellbezugswerte von 30- 60 einzuhalten. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig.

9.3 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports müssen mindestens 5m von der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

9.4 ZUFahrTEN

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind offenporig auszubilden (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen).

9.5 EINFRIEDUNGEN

Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus standortgerechten Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,00m zulässig. Bei Einzäunungen muß der Zaun in bzw. hinter der Hecke liegen. Für Durchfahrten und Zugänge sind Durchbrüche von 3m bzw. 1m je Grundstück, bei Doppelhäusern von insgesamt 8m zulässig. (Empfohlene Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)