

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Beschränkung der zulässigen Nutzungen (§1 Abs. 5 , § 1 Abs. 9 BauNVO)

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne des § 4 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO.

2. Bauweise und Baukörpergestaltung

2.1 Bauweise

Es ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.3 Baugestaltung Hauptgebäude

2.3.1 Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m, bezogen auf das Urgelände. Als unter Bezugspunkt gilt das Urgelände, als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die Bezugspunkte sind in der traufseitigen Gebäudemitte talseits zu messen.

2.3.2 Firstrichtung

Die Firstrichtung des Hauptbaukörpers ist weitgehend parallel zum Hang zu wählen.

2.3.3 Dachformen / Dachneigung

Zugelassen sind Satteldach (SD) mit 28° - 32° Dachneigung oder Pultdach mit 18° - 25° Dachneigung.

2.3.4 Gachgauben

Zulässig ab einer Dachneigung von 28° und nur im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche. Die Gauben sind giebelständig zu errichten, die Ansichtsfläche darf 2,5 m² nicht überschreiten. Der seitliche Abstand benachbarter Gauben muss mindestens 1,5 m betragen.

2.3.5 Dacheindeckung:

Pfannen oder Ziegel in gedecktem rotem bis rotbraunen Farbton. Bei untergeordneten Anbauten sind auch Metalldachdeckungen zulässig.

2.3.6 Solaranlagen oder Fotovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig, soweit sie die selbe Neigung wie die Dachfläche aufweisen. Frei stehende Solar- oder Fotovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

2.4 Garagen und Nebengebäude

Die maximal zulässige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden beträgt 3,0 m, gemessen ab geplantem Gelände. Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachneigung, Dachform und Dachdeckung anzupassen. Ausgenommen davon bleiben Anbauten geringen Umfangs, z.B. Windfang, Carport. Die Firstrichtung von Garagen und Nebengebäuden ist frei wählbar. Kellergaragen sind unzulässig. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage ist auf der privaten Grundstücksfläche ein mindestens 5,0 m tiefer Stellplatz anzuordnen, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden darf.

2.5 Stellplätze

Anzahl der erforderlichen Stellplätze:

Für die ersten beiden Wohnungen in Gebäuden sind jeweils 2 Stellplätze nachzuweisen, für weitere Wohnungen jeweils 1 Stellplatz.

2.6 Einfriedungen / Stützmauern

2.6.1 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis zu 1,50 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch andere Einfriedungen bis 1,50 m Höhe zugelassen.

2.6.2 Mauern, durchgehende Sockel und Streifenfundamente sind zur Grundstückseinfriedung unzulässig. Entlang der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausnahmsweise Streifenfundament zulässig, sofern sie das Straßenniveau um nicht mehr als 15 cm überschreiten.

2.6.3 Stützmauern oder Stützelemente zur Sicherung von Abtrags- und Auftragsböschungen sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,0 m über OK geplantes Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk, begrünte Gabionen (Drahtschotterkörbe) oder vollflächig begrünte Stützvorrichtung.

3. Flächenbefestigungen

- 3.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen nach planlicher Festsetzung 6.2 (Wendeanlage), der Seitenstreifen nach planlicher Festsetzung 6.3, private Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Natursteinpflaster, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Engfugiges Betonverbundpflaster und Asphalt sind unzulässig.

4. Geländemodellierungen

- 4.1 Abgrabungen und Auffüllungen

Geländeauffüllungen und Abgrabungen sind bis maximal 1,0 m über dem Urgelände und mit einer maximalen Neigung von 30% zulässig. Entlang der Hecke im Nordwesten sind Geländeänderungen in einem Streifen von 3 m parallel zur Grundstücksgrenze nicht zulässig. Innerhalb der privaten Grünflächen nach Planzeichen 9.1 sind Auffüllungen und Abgrabungen zum Schutz der Quelle nicht zulässig. In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländehöhen anzugeben und die geplanten Geländeänderungen sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße darzustellen.

5. Grünordnung

- 5.1 Private Grünflächen

Die Einfriedung ist unzulässig. Nicht durch Pflanzgebote für Bäume oder Sträucher belegte Flächen sind als Wiesenflächen zu erhalten und zu pflegen. Der Einsatz von Mineraldünger und chemischen Spritzmitteln ist unzulässig.

6. Niederschlagswasserbehandlung

- 6.1 Niederschlagswasserbehandlung:

Das Niederschlagswasser ist über den gemeindlichen Mischwasserkanal abzuleiten. Der hydraulische Nachweis der Leistungsfähigkeit ist gemäß Merkblatt DWA - A 118 zu führen.

- 6.2 Niederschlagswasserrückhaltung:

Bei der Bemessung von ggf. notwendigen Rückhalteeinrichtungen ist das Merkblatt DWA - A 117 zugrunde zu legen.

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Strom- und Telekommunikationsleitungen:

Aus städtebaulichen Gründen und unter Berücksichtigung von vermeidbaren negativen Einflüssen auf das Landschaftsbild sind neu zu errichtende Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, usw. unterirdisch zu verlegen.