

### 3. Textliche Festsetzungen

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO im gesamten Bereich.

#### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,35

Geschoßflächenzahl: GFZ 0,65

Höhe der Gebäude: die Wandhöhe der Gebäude wird talseits festgelegt.  
(siehe Blatt 12).

#### 3.1.3 Bauweise

- o - offene Bauweise  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 3.1.4 Grundstücksgröße:

mindestens 437 m<sup>2</sup>

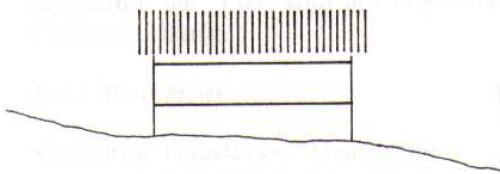
BEBAUUNGSPLAN GRUBHÜGEL (BÄRNDORF) - DECKBLATT NR. 30

Die Höhenangaben gelten zwischen natürlicher Geländeoberkante und Schnittpunkt Wand/Dachhaut.



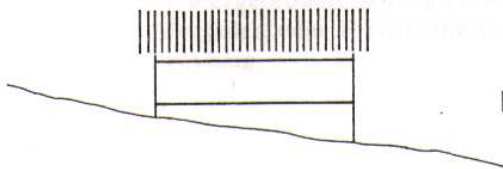
E+D

Talseits maximal 1 Geschoß + Kniestock  
maximale Wandhöhe talseits: H = 4,50 m



E+I

Talseits maximal 2 Geschoße  
maximale Wandhöhe talseits: H = 6,50 m



U+E

Talseits maximal 2 Geschoße  
maximale Wandhöhe talseits: H = 6,50 m

**Äußere Gestaltung**

**3.2 Hauptgebäude**

**3.2.1 Dach**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig, die nicht flacher als 25° und nicht steiler als 30° sein dürfen.

Dachdeckung: rote Ziegel

Traufe: mindestens 0,50 - max. 1,50 m

Ortgang: mindestens 0,50 - max. 1,20 m

bei Balkonen max. 2,00 m

Dachgauben sind ab 28° als Spitzgauben zulässig. Sie sind im inneren, mittleren Drittel der Dachfläche anzuordnen.

Maximale Ansichtsfläche: 1,50 m<sup>2</sup>;

Die Gauben sind mit Ziegeln oder Kupfer- bzw. Titanzinkblech einzudecken.

Dachflächenfenster zulässig bis zu einer Größe von 1,00 m<sup>2</sup> Glasfläche, Verhältnis h/b 1,3 : 1,0. Es werden maximal 2 Fenster / Dachfläche zugelassen, deren Höhenlage in der Dachfläche gleich sein muß.

Glassattel am First sind mit einer max. 0,75 m breiten Teilung zulässig.

**3.2.2 Baukörper**

Verhältnis Hauslänge : Hausbreite  
mindestens 1,3 : 1,0

Kniestock: nur zulässig bei E + D  
Höhe: maximal 1,375 m von OK Decke bis OK Pfette.

Sockel: maximal 35 cm über natürlichem oder festgesetztem Gelände.

Erker: über dem EG dürfen Erker die Baulinie oder Baugrenze um maximal 1,00 m überschreiten.

Balkone: Balkone sind als auskragende, vorgehängte, vorgeständerte oder vorgestellte Konstruktion zulässig.

Untergeordnete Anbauten wie Wintergärten, Pergolen oder Freisitzüberdachungen sind zulässig.

### 3.2.3 Material für Außenwände

Putz, fein oder mittelgrob

Bei der Farbgebung sind helle Töne zu verwenden, andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Asbestzement oder Kunststoffplatten sind nicht zulässig. Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassade ist unzulässig.

Der Anstrich des Sockels ist im gleichen Farbton wie die Fassaden auszuführen.

Holzverkleidungen sind zulässig.

Helle Holzlasuren oder Holz unbehandelt sind dunklen vorzuziehen (schwarz unzulässig).

Vordächer in Holzkonstruktion mit Ziegel-, Zink- oder Kupferblechdeckung sind zulässig.

Fenster mit mehr als 100 cm Breite sind symmetrisch und vertikal zu gliedern. Anstriche wie oben.

### **3.3 Nebengebäude**

#### **3.3.1 Garagen**

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für Garagen nur Satteldächer zulässig. Sie sind entsprechend den Planeintragungen anzuordnen und in Gestaltung, Dachneigung und Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Bei an der Grenze zusammengebauten Garagen sind diese einheitlich zu gestalten.

Der Mindestabstand (5,00 m) von der Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten.

Bei Baugrundstücken, die tiefer liegen als die Erschließungsstraße, kann die FOK Garage maximal auf Straßenniveau liegen.

Wandhöhe traufseitig: maximal 2,75 m.

#### **3.3.2, Nebenanlagen**

Mülltonnen sind im Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Garten-, Geräte- und Gewächshäuschen sowie Kleintierställe sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

### **3.4 Zufahrten**

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Befestigung mit Granitpflaster bzw. Betonsteinpflaster; wassergebundene Decken sind zulässig, Asphaltdecken sind unzulässig.

Befestigte Flächen sind so anzulegen, daß anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Für zusätzliche Stellplätze werden nur Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zugelassen.

Einfassungen sind nur höhengleich mit dem Rasen auszuführen.



### **3.5 Einfriedung**

Zum öffentlichen Straßenraum hin sind nur senkrechte Holzlattenzäune, naturbelassen, zulässig.

Bei den seitlichen Einfriedungen sind zusätzlich Maschendrahtzäune mit natürlicher Hinterpflanzung zulässig (Höhe der Zäune: ca. 100 cm).

Dunkle Anstriche und Lasuren der Zäune sind nicht zulässig.

### **3.6 Gelände**

Gestaltung des Geländes

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Lichtgräben und ähnliche Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.

Bei jedem Bauantrag ist der natürliche und geplante Geländeverlauf mit Anbindung an die Erschließungsstraße und die Höhenlage des Eingangs nachprüfbar darzustellen.

### **3.7 Stützmauern**

Stützmauern sind nur bis maximal 80 cm Höhe zulässig.

Höhen darüber hinaus werden nur als Ausnahme bei technischer Notwendigkeit zugelassen.

Stützmauern sind, wenn statisch möglich, nur als Trockenmauerwerk auszubilden.

Bei Verwendung anderer Materialien sind sie zu begrünen.

### 3.8 Schichtwasser

Anfallendes Schichtwasser ist soweit möglich zu versickern bzw. dem verrohrten Bach in der Bärndorfer Straße zuzuleiten.

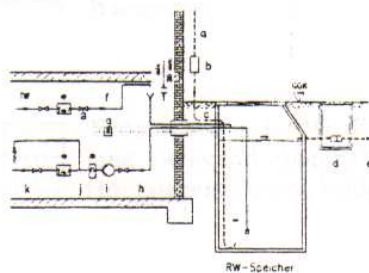
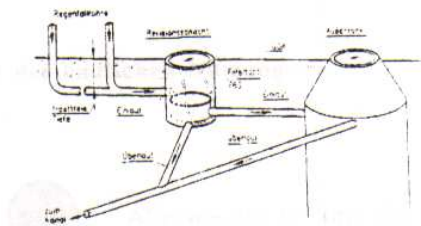
### 3.9 Freiflächengestaltung

Zur Sicherstellung der Bepflanzungsregelungen (Ziffer 4.3) ist im Rahmen der Einzelbaugenehmigungen mit dem Bauantrag grundsätzlich ein Bepflanzungsplan nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzulegen.

### 3.10 Textlicher Hinweis

Für die Auffangung des Oberflächenwassers wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

#### Skizze



- a) RW-Fall- und Sammelleitung
- b) Grobreinigung
- c) Zulauf-Grundleitung
- d) doppelter Rückstauverschluss nach DIN 1997, Teil 1 nur bei Anschluß an Trennsystem
- e) zum öffentlichen Kanal
- f) Trinkwassernachspeisung: freier Auslauf nach DIN 1988, Teil 4
- g) Niveauregelung
- i) Druckerhöhungsanlage
- j) Gartenbewässerung
- k) zu den Toiletten und Waschmaschinen