

Sämtliche mit diesem Deckblatt Nr. 11 nicht veränderten **textlichen** Festsetzungen behalten gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Bierfelder" ihre Gültigkeit.



1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(gem. §4 BauNVO)

B – PLAN
„BIERFELDER“

DECKBLATT
NR. 11

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich immer auf das maximal zulässige Höchstmaß. Mindestwerte werden nicht festgelegt!

PLANFASSUNG

20. 12. 2018

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

III max. 3 Vollgeschoße

Geschoßflächenzahl GFZ 0,7

Grundflächenzahl GRZ 0,4

Firstrichtung: Bei Satteldächern ist die Firstrichtung immer in Längsrichtung der Gebäude zu führen.

3.0 BAUGESTALTUNG

Dachform	Satteldach
Dachneigung	13°-20°
Dachdeckung	Pfannen, Falzziegel
Dachfarbe	Ziegelrot

Nur bei Garagen, Carports, Nebengebäuden und untergeordneten Bauteilen wie Anbauten, Verbindungsbauten etc. zulässig:

Flach geneigte Dächer 0-5°
mit extensiver Begrünung
(Gründach)

oder Pultdach 13°-20°

Dachüberstand	Ortgang mind. 0,50m Traufe mind. 0,50m
---------------	---

Wandhöhe

bei E+1 (traufseitig)		max. 6,50 m
bei U+E+1	(traufseitig bergseits) (traufseitig talseits)	max. 6,50 m max. 9,00 m



Als Wandhöhe gilt das Maß gemessen vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

B – PLAN

„BIERFELDER“

DECKBLATT
NR. 11**4.0 GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE**

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Möglichkeiten zulässig:

Angleichen der Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude, oder

Flach geneigtes Dach (0-5°) mit extensiver Begrünung (Gründach), oder

Pultdach mit Angleichen der Dachneigung an das Hauptgebäude

PLANFASSUNG

20. 12. 2018

5.0 GARAGENZUFahrTEN

Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden und sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Asphaltdecken sind unzulässig.

6.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten Seitenstreifen zu verlegen.

Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

7.0 AUFschÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN

- 7.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. **1,25 m** ab Urgelände zulässig.
Bei Geländeänderungen ist eine maximale Geländeneigung von 1 : 2,5 zulässig.

In einem mindestens 0,5 m breiten Streifen entlang aller Grundstücksgrenzen sind grundsätzlich keinerlei Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig (Beibehaltung des anstehenden Geländes zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn).

BLATT: 14

An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeniveau aufschütten. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.



- 7.2 Die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von **1,00 m** (gemessen ab Urgelände) ist zulässig.

B – PLAN

„BIERFELDER“

DECKBLATT
NR. 11

8.0 GRÜNORDNUNG

PLANFASSUNG

- 8.1 Der als „Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege“ bezeichnete Bereich ist dauerhaft von Freizeitnutzungen freizuhalten.

20. 12. 2018

- 8.2 Auf Flur 154/0 sind für die beiden Mehrfamilienhäuser je Gebäude mindestens 4 Obstgehölze (Halb- oder Hochstamm) und für das weitere EFH im Norden 2 weitere Obstgehölze (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.

9.0 TEXTLICHE HINWEISE

- 9.1 Nutzung von Regenwasser:
Anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll aus ökologischen Gründen zur Schonung der Ressource Trinkwasser in Regensammelanlagen (Zisternen, Regentonnen, Gartenteichen) gesammelt und einer sinnvollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine...) zugeführt werden.
- 9.2 Heizung:
Es sollen Heizanlagen mit schadstoffmindernder und energiesparender Heiztechnik eingebaut werden.
(Brennwertkessel, Holzheizungen, Holzpellets, Solarthermie, Geothermie, ect.)
- 9.3 Carports:
Aus Naturschutzgründen sollen Carports entweder mit einem Gründach oder einem Dach mit Nutzung der Solarenergie ausgeführt werden oder aber mit rankenden Gehölzen begrünt werden (z.B. Efeu, wilder Wein, Knöterich, Glycine, Clematis).
- 9.4 Auf Flur 154/0 (Baugrundstück für 2 MFH) sollen die verbleibenden Freiflächen als extensive Blumenwiese gepflegt werden (max 4 Schnitte / Jahr, keine Düngung, kein PSM).