

## VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BLATT: 16

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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



### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das nachfolgend genannte Nutzungsmaß bezieht sich  
Immer auf das maximale zulässige  
Höchstmaß – Mindestwerte werden nicht festgelegt!

B – PLAN

Mitterweg  
II

### 2.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA )

Planfassung

20.02.2018

II max. 2 Vollgeschoße

Geschoßflächenzahl GFZ 0,6

Grundflächenzahl GRZ 0,3

### 3.0 MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE

- 3.1 Grundstücksfläche bei WAF= mind. 400 m<sup>2</sup>

### 4.0 BAUGESTALTUNG

Dachform: Satteldach, 25°-30°  
  
Flach geneigte Dächer  
mit extensiver Begrünung, 0-5°

Dachgauben: zulässig ab 28° Dachneigung.  
Je Dachfläche max. 2 Gauben,  
mind. 3,50m vom Ortgang entfernt  
mit einem Mindestabstand von  
1,50m zwischen den Gauben.  
Größe der Dachgauben max. 2m<sup>2</sup>  
Ansichtsfläche

Wandhöhe ( traufseitig ) max. 6,00 m

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

#### 4.1. Gliederung der Baukörper

Das Hauptgebäude soll aus gestalterischen-historischen Gründen ein Seitenverhältnis von mind. 1,3:1,0 (Längsseite:Giebelseite) haben.

Je Gebäudelängsseite ist max. ein Quergiebel im mittleren Gebäudedrittel zugelassen. Max Breite 33% der Gebäudelänge. Die Traufhöhe des Quergiebels darf max. 1,00m über der Traufe des Hauptdaches liegen.

Die Firsthöhe der Quergiebel muss mind. 1,00m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Die Dachneigung ist entsprechend der Dachneigung des Hauptbaukörpers zu wählen.



B – PLAN

Mitterweg  
II

#### 5.0 GARAGEN- UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Möglichkeiten zulässig:

Angleichen der Dachform und Dachneigung an das Hauptgebäude (Satteldach),

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

Zusammengebaute Garagen sollen die gleiche Höhe, Dachform und Dachdeckung erhalten. Sie sollen weitgehend als ein Gebäude in Erscheinung treten.

Wandhöhe ( traufseitig ) max. **3,00 m**

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

#### 6.0 GARAGENZUFahrTEN

Vor jeder Garagenzufahrt ist ein Stellplatz von mind. 5 m Tiefe auf dem Grundstück vorzusehen.

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

#### 7.0 EINFRIEDUNG

Alle erstellten Einfriedungen dürfen bis max. 1.00 m an die öffentlichen Straßenkanten heranreichen.

Sichtbare, durchgehende Zaunfundamente und Begrenzungsmauern sind unzulässig.

Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1.00 m beschränkt. Höhere

Planfassung

20.02.2018

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken aus freiwachsenden, überwiegend heimischen Laubgehölzen zulässig.  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Holzzaun (Latten- o. Hanichlzaun) naturbelassen oder hell zugelassen. Zäune an seitlichen Grundstücken sind entweder als Holzzaun wie vor oder in Form von Maschendrahtzäunen zulässig.

BLATT: 18



## **8.0 ENTSORGUNG NIEDERSCHLAGSWASSER**

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Entsorgung des Niederschlagswassers zu erreichen, muß jeder Bauwillige das auf seiner Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser mittels einer privaten Rückhalteeinrichtung (Regenwasserzisterne o.ä.) sammeln. Das Rückhaltevolumen muß mind. 6 m<sup>3</sup> betragen. Die Einleitung in das städtisch Kanalnetz ist mit maximal bis zu 1l/s zulässig.

B – PLAN

Mitterweg  
II

Planfassung

20.02.2018

## **9.0 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN**

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Straßenbegleitende Pflanzstreifen sind hiervon ausdrücklich freizuhalten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

## **10.0 AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN**

- 10.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Gartengestaltung (Geländemodellierungen) sind bis zu einer Höhe von max. **1,50 m** ab Urgelände 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).  
An einer Grundstücksgrenze darf nur dann auf den Grenzabstand verzichtet werden, wenn beide Nachbarn übereinstimmend auf ein einheitliches Geländeneiveau aufschütten. Jedoch ist auch hier die o.g. maximale Geländeänderung einzuhalten.
- 10.2 Die Ausbildung von Stützmauern ausschließlich als Naturstein-Trockenmauern oder Gabionen bis zu einer Höhe von **1,50 m** ( gemessen ab Urgelände ) ist zulässig.
- 10.3 Die Ausbildung von Böschungen ist mit einer max. Geländeneigung von 1 : 2 zulässig.

## 11.0 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- 11.1 Pro 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter bzw. befestigter Grundstücksfläche sind zur Durchgrünung des Baugebietes mindestens ein Laubbaum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum (Halb- und Hochstamm) und 5 heimische Sträucher zu pflanzen. Koniferen (Nadelgehölze) und Formgehölze sind nicht zulässig.



## 12.0 AUSGLEICH

Für das Baugebiet Mitterweg II sind 1.934 m<sup>2</sup> anrechenbare Ausgleichsfläche zu erbringen.

Der Ausgleich erfolgt in der städtischen Ökokontofläche „Am Ruck“. Die Ausgleichsfläche wird planlich festgesetzt.

In der städtischen Ökokontofläche „Am Ruck“ werden 1.934 m<sup>2</sup> abgebucht. In der Talauve des Schwarzen Regen wurde auf der FlurNr. 79 Intensivgrünland in Extensivgrünland umgewandelt.

B – PLAN

Mitterweg  
II

Planfassung

20.02.2018

## 13.0 TEXTLICHE HINWEISE

- 13.1 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 sinn-vollen Verwendung (z.B. Gartenbewässerung, Toiletten-spülung, Waschmaschine...) zugeführt werden.
- 13.2 Heizung:  
Es sollen Heizanlagen mit schadstoffmindernder und energie-sparender Heiztechnik eingebaut werden. (Brennwertkessel, Holzheizungen, Holzpellets, Solarthermie, Geothermie, etc.)
- 13.3 Barrierefreies Bauen:  
Die Topographie des Baugebietes erlaubt ohne Mehraufwand den Bau von barrierefreien Wohnungen im EG.