

Für das Deckblatt Nr. 37 gelten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans WA „Am Sonnenhügel“ und die nachfolgenden Festsetzungen.

5. Textliche Festsetzungen

Änderungen und Ergänzungen zu:

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 WB Besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO Abs. 1

Nicht zulässig sind die nach
Abs. 2 Nr. 2 Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Schank- und Speisewirtschaften und die nach
Abs. 2 Nr. 3 sonstigen Gewerbebetriebe

Ausnahmen nach Abs. 3 sind nicht Bestandteil des
Bebauungsplanes

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO (keine Änderung zum rechtskräftigen Bebauungsplan)

II GRZ 0,4 GFZ 0,7

5.2 Gestaltung der baulichen Anlagen:

5.2.1 Gestaltung der Garagen- u. Nebengebäude

Garagen sind in Form und Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen.

Dachform und Dachneigung:

Satteldach 25-35 Grad

Walmdach, Zeltdach 18-26 Grad

Eindeckung: Pfanneneindeckung Rot- bzw. Grau-
oder dunkle Farbtöne
Blecheindeckung mit nicht glänzender
Oberfläche und ohne chemische
Belastung für das Oberflächenwasser

Ortgangüberstand: höchstens 80 cm

Traufüberstand: höchstens 80 cm

In Teilbereichen darf für Überdachungen von Eingangsbereichen
der Dachüberstand auf max. 2,50 m vergrößert werden.

Mittlere Wandhöhe an der Traufe: 3,30 m

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

Geländeveränderung sind bis max. 0,50 m zulässig, der Bereich zwischen Straße und Garage darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die Grundfläche geringer als 20 m² ist.

5.2.2 Gestaltung der Hauptgebäude

Dachform und Dachneigung:

Satteldach 25-35 Grad

Walmdach, Zeltdach 18-26 Grad

Eindeckung:

Pfanneneindeckung Rot- bzw. Grau- oder dunkle Farbtöne

Blecheindeckung mit nicht glänzender Oberfläche und ohne chemische Belastung für das Oberflächenwasser

Fensterlose Kniestöcke: max. 1,25 m gemessen ab OK Rohdecke bis zur Oberkante der Fusspfette.

Befensterter Kniestöcke: Die Höhe wird durch die max. zulässige Wandhöhe festgelegt.

Dachgauben:

Es sind nur giebelständige Dachgauben ab einer Gebäudedachneigung von 27° zulässig. Lage im mittleren Drittel der Dachfläche. Maximal 2 Gauben je Dachseite und Gebäude. Die Dachgauben müssen das Format eines stehenden Rechtecks haben, mit einer max. Ansichtsfläche von 3 m². Der Abstand benachbarter Gauben zueinander muss mind. 1,75 m betragen

Quergiebel:

Ein Quergiebel pro Dachfläche ist zulässig. Der Abstand des Quergiebels zur Gebäudeaussenkante muss mind. 2,00 m betragen. Die max. Breite von 1/2 der Gebäudelänge darf nicht überschritten werden. Der First des Quergiebels ist mind. 35 cm unter dem First des Hauptdaches anzuordnen. Die Firstrichtung des Quergiebels muss 90° zum Hauptgiebel sein.

Ortgangüberstand: höchstens 80 cm
Traufüberstand: höchstens 80 cm

In Teilbereichen darf für Überdachungen von Balkonen, Terrassen und Eingangsbereichen der Dachüberstand auf max. 2,50 m vergrößert werden.

Sockelhöhe: unzulässig

Wandhöhe an der Traufseite:
max. 7,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß vom geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Geländeänderung sind bis max. 0,50 m zulässig, der Bereich zwischen Straße und Gebäude darf jedoch bis auf Straßenniveau aufgefüllt werden.

5.2.3 Einfriedung

Zulässig sind Holzzäune ohne Sockel, mit senkrechten Latten, Gesamthöhe 1,00 – 1,20 m.

Eingepflanzte Drahtzäune, ohne Sockel, Gesamthöhe 0,90 m.

Um die Kleintierwanderung, z. B. des Igels, zu gewährleisten, soll der Zaun 10 cm Abstand zum Boden einhalten.

Lebende Zäune

Freiwachsende und geschnittene Hecken sind nur mit einheimischen Laubgehölzen zugelassen, wie z. B. Liguster, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Kornelkirsche u. a.

Zaunabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche

0,50 m von Grundstücksgrenze

Private Verkehrsflächen

Die Versiegelung ist zu minimieren. Zufahrten, Zugänge und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen.