

AUF DEM KOPEN – PFOHREN / 5. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13 BAUGB

ENTWURF: 11.09.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig.
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Anrechnung der zulässigen Geschossfläche Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als den Vollgeschossen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO einzubeziehen.
4. Innerhalb des Plangebietes gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

Unterer Bezugspunkt: Die Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) orientiert sich am natürlichen Gelände. Sie darf am höchstgelegenen, gewachsenen Geländepunkt im Bereich des Hauskörpers max. 0,30 m in Erscheinung treten.

Oberer Bezugspunkt: Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis zur Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut.

5. Garagen und nicht überdachte Einstellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der durch Planzeichen (rot gestrichelte Linie) festgesetzten Fläche zulässig.
6. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind heimische und standortgerechte Laubbaum- und Strauchgehölze gemäß der folgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Pflanzliste 1 – Bäume II. Ordnung:

Tilia cordata „Greenspire“ – Stadt-Linde
Acer platanoides „Summershade“ – Spitz-Ahorn
Alnus spaethii – Purpur-Erle
Prunus padus – Trauben-Kirsche
Acer campestre – Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Sorbus aucuparia – Eberesche/Vogelbeere

hochstämmige Streuostbäume

Pflanzliste 2 – Heckenpflanzen:

Amelanchier ovalis – Felsenbirne
Crataegus laevigata – Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna – Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehe
Rosa – Arten Wildrosen
Salix – Arten Weiden
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Taxus baccata – Eibe
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gewöhnlicher Schneeball

7. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist der vorhandene Gehölzbestand zu schützen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind adäquat zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Kopen – Pfohren“ identisch.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Hauptgebäude mit Satteldach zu errichten. Die Firstrichtung ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mit einer Dachneigung unter 15° errichtet werden, müssen begrünt werden.
3. Innerhalb des Geltungsbereiches beträgt die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden 35° bis 38°. Bei Doppelhäusern muss die Neigung einheitlich ausgeführt werden. Der ersteingereichte Antrag ist für die Dachneigung maßgeblich.
4. Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Bedachungsmaterialien in den Farbtönen rot bis braun sowie anthrazit und dunkle Grautöne zulässig.
5. Zur Nutzbarkeit und Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Gaupen, Dacheinschnitte (Negativgaupen) und untergeordnete Wiederkehren zulässig.
6. Die Länge der einzelnen Gaupen bzw. Negativgaupen einschließlich Wiederkehren darf in der rechnerischen Zusammenfassung 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Abstandsflächen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Dachflächenfenstern müssen zum First mindestens 0,50 m senkrecht gemessen, zur Traufe mindestens 0,75 m und zu Giebelaußenwand mindestens 1,00 m betragen.

7. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Vorgärten, Gärten) bzw. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, als Grünanlagen herzustellen und zu unterhalten.
8. Wege und Stellplätze mit ihren Zufahrten auf privaten Flächen sind mit durchlässigen Belägen aus Rasengittersteinen, großfugigem Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundener Decke zu versehen. Zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses ist ein Abflussbeiwert von $< 0,6$ einzuhalten.
9. Folgender Stellplatznachweis ist für Wohngebäude und Wohnungen zu erbringen:

Einfamilienhaus	2 Stellplätze
Doppelhaus	3 Stellplätze
Mehrfamilienhaus	
bis zur Zweizimmerwohnung je Wohnung	1,25 Stellplätze
ab Dreizimmerwohnung je Wohnung	1,75 Stellplätze
10. Einfriedungen und Stützmauern an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind als Gartenstellsteine oder Mäuerchen mit einer Höhe von max. 0,30 m mit aufgesetztem Zaun oder Heckenhinterpflanzung möglich. Die Gesamteinfriedung darf nicht höher als 0,80 m betragen.
11. Das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken, vor allem die Dachwasser, sind dem Wasserkreislauf über Zisternen wieder zuzuführen. Auffangbehälter müssen mindestens 3 cbm Nutzinhalt pro Gebäude aufweisen und dicht sein. Der Überlauf ist entweder auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder mit Hilfe einer Drosseleinrichtung an den Regenwasserkanal anzuschließen.