

OG UEß

2. Änderung Bebauungsplan „In den Gärten“

TEXTFESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Geltungsbereich "Mischgebiet" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstgrenze wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Um ein 2-geschossiges Erscheinungsbild in der Bauzeile unterhalb der Straße zu sichern, darf das 2. Vollgeschoß alternativ nur im Dach- oder Kellergeschoß zugelassen werden.

Höhenlage der Baukörper (§ 9, Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf nicht mehr als 0,35 m über höchstem, bergseitig angrenzenden, natürlichen Gelände hinausragen. Unterhalb der Straße beträgt die max. Höhe des Erdgeschoßfußbodens über Straßenniveau 0,35 m

Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sowie die Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen sind gemäß Eintrag in die Planzeichnung festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BauNVO)

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten. Vor der Garage ist zur Straße hin ein Stellplatz von mind. 5,0 m einzuhalten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Bei der Gestaltung der Außenflächen der Gebäude sind blanke Metall- und Kunststoffteile sowie grellbunte Farben unzulässig. Vorrangig sind natürliche und ortstypische Materialien wie Holz, handwerklicher Putz und ortsgebundene Sichtmauerwerksarten zu verwenden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Einzelgauben zu gestalten, wobei ein Abstand von 1,50 m vom Giebel einzuhalten ist. Die Traufe ist durchzuziehen.

Dacheinbauten (Dacheinschnitte) sind unzulässig. Drempe (Kniestock) von mx. 0,75 m sind erlaubt.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf landschaftsbedingt nur dunkelfarbig mit Schiefer, schieferartigem Material und Pfannen eingedeckt werden.

Gestaltung nicht überbaubarer Flächen bebauter Grundstücke

Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind als Hecken oder Holzzäunen zulässig.

Grünordnerische Festsetzungen

Landschaftliche Einbindung des Baugebietes

Innerhalb der durch das entsprechende Symbol umgrenzten Flächen sind zur landschaftlichen Einbindung Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern je Grundstück mindestens zu pflanzen:

- entlang der Landesstraße 5 Bäume II. Ordnungsgröße und 10 Sträucher.
- auf den übrigen Grundstücken 3 Bäume und 5 Sträucher.
- Es sind nur heimische Baumarten zu verwenden.

Artenauswahl / Bäume:

Vogelkirsche / *prunus avium*
Schwed. Mehlbeere / *sorbus intermedia*
Feldhorn / *acer campestre*
Bergahorn / *acer pseudoplatanus*
Gemeine Esche / *fraxinus excelsior*
Schwarzerle / *alnus glutinosa*

Artenauswahl / Sträucher:

Vogelbeerbaum / *sorbus aucuparia*
Schwarzer Holunder / *sambucus nigra*
Haselnuß / *corylus avellana*
Hartriegel / *cornus sanguinea*
Pfaffenhütchen / *euonymus europaeus*
Hundsrose / *rosa canina*
Schneeball / *viburnum opulus*
Schlehe / *prunus spinosa*