

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Willenreuth-ost" wird entsprechend der BauVO § 4 als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 Vollgeschossen (Erdgeschoß + ausgebautes Dachgeschoß) als Höchstgrenze festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Das Baugebiet ist in offener Bauweise (o) zu bebauen. Als Bauform sind nur Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

Auf den Einzelhausgrundstücken sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

4.0 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Die Gebäude sind als Putzbauten zu erstellen. Sichtbetonoberflächen, Sichtmauerwerk und Holzverkleidungen sind in Teilbereichen zulässig. Grundsätzlich sind keine grellen disharmonischen Farben zugelassen, sondern nur sogenannte Erdfarbtöne.

4.2 Balkonbrüstungen und sonstige Geländer sind aus Holz oder Metall herzustellen.

4.3 Die Fenster sind als stehende Rechteckformate zu wählen. Großflächige Fenster sind zu unterteilen. Glasbauelemente sind unzulässig

4.4 Die Dächer sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen. Deckungsmaterial: einheitlich rote Ziegel

4.5 Bei ausgebautem Dachgeschoß sind Dachgauben zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Firstlänge nicht überschreiten. Einzelbreite der Dachgauben max. 2,00 m. Der Abstand vom Giebelortgang muß mind. ein Fünftel der Dachlänge (Hauptgebäude) betragen. Dachgauben mit stehenden Fensterformaten.

4.6 Dachüberstände: traufseitig bis max. 0,50 - 0,70 m bei Balkon max. 1,50 m
giebelseitig bis max. 0,35 m bei Balkon max. 1,50 m

5.0 Höhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Traufhöhe bergseitig max. 3,00 m ab OK-Gelände
Erdgeschoßfußboden bergseitig max. 0,50 m über OK-Gelände.

5.2 Dachneigung: 38° - 48°

5.3 Ein Kniestock ist bis zu einer Höhe von ca. 0,50 m zulässig.

6.0 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Grenzbebauung ist bei Garagen zulässig. Garagen müssen von der Dachform her mit der Form des Hauptdaches übereinstimmen. Abweichungen der Dachneigungen zum Hauptdach sind zulässig. Grenzgaragen, die mit der Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei die erstgenannte Garage die Gestalt vorgibt. Kellergaragen sind unzulässig.

Stellplätze sind auf den Grundstücken den Garageneinfahrten vorzulagern. Jeder Bauparzelle wird eine Doppelgarage zugewiesen. Die Garageneinfahrten sind mit offener Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken usw.)

7.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

7.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelpflanzgebot gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

7.2 Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nur wenig verändert oder gestört werden. Nicht zulässig sind Geländeanschlüßungen und Abgrabungen, um z.B. bei einem

Hanggelände statt einem Hanghaus eine ebenerdige Bebauung zu erreichen.

7.3 Zur Verzahnung von Neubaugebiet und offener Landschaft ist zur offenen Landschaft hin eine ca. 500 m breite, frei wachsende Windschutzhecke anzulegen.

7.4 Bepflanzung

7.4.1 Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern

Private Grünflächen
Die Bepflanzung der Gärten bzw. Vorgärten muß landschaftsge- recht mit heimischen Sträuchern und Gehölzen einschließlich Obstbäumen erfolgen. Je 300 m² ist ein Großbaum und Klein- baum (wahlweise ein Obstbaum) zu pflanzen. Bei Obstbäumen sollten nur Halb- oder Hochstämme gepflanzt werden.

7.4.2 Säulenförmige Gehölze sowie zweifarbige Laubtönnchen und orts- fremde Zierkoniferen (z.B. Zedern, Scheinzypressen) sind zu vermeiden.

7.4.3 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl:
Artenauswahl Wildgehölze:

a) Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
acer pseudoplatanus
Betula pendula
Carpinus betulus
Juglans regia
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Obstbäume in Sorten

Feldahorn
Spitzahorn
Bergahorn
Buche
Hainbuche
Walnuß
Yggelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde

b) Sträucher

Acer campestre
Carpinus betulus
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Grataeum monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus padus
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana

Feldahorn
Hainbuche
Kornelkirsche
Hartriege
Hasel
Weißdorn
Liguster
Heckenkirsche
Traubenkirsche
Schlehe
Kreuzdorn
Hundsrose
Salweide
Holunder
Schneeball

7.4.4 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten
Fassadenbegrünung:
Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Clematis, Geißschlinge,
Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschitten:

Hainbuche, Liguster, Feldahorn

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher:

Schneeball in Sorten, Spierstrauch in Sorten, Falscher Jasmin, Deutzia, Forsythie, Weigelia, Kolkwitzie, Hartriege in Sorten, Hecken- und Strauch- rosen, Liguster, Hasel, Felsenbirne, Flieder sowie sämtliche unter Punkt 7.4.3 aufgeführten Arten und Bäume.

8.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen und in Höhe und Ausführungsart mit den benachbarten Einfriedungen abzustimmen. Bei Vorgärten tiefer unter 0,5 m ist die Einfriedung zurückzunehmen und in der Flucht der Gebäude bis zur Grundstücksgrenze vorzusetzen.

Material:

Holzlatenzäune ohne Sockel, Bruchsteinmauer oder geputzte Mauerstreifen.
Höhe max. 1,30 m bei Holzstaketenzaun
Höhe max. 1,00 m bei Mauern

Maschendrahtzaun ist nur zwischen den Baugrundstücken zulässig und zu hinterpflanzen.

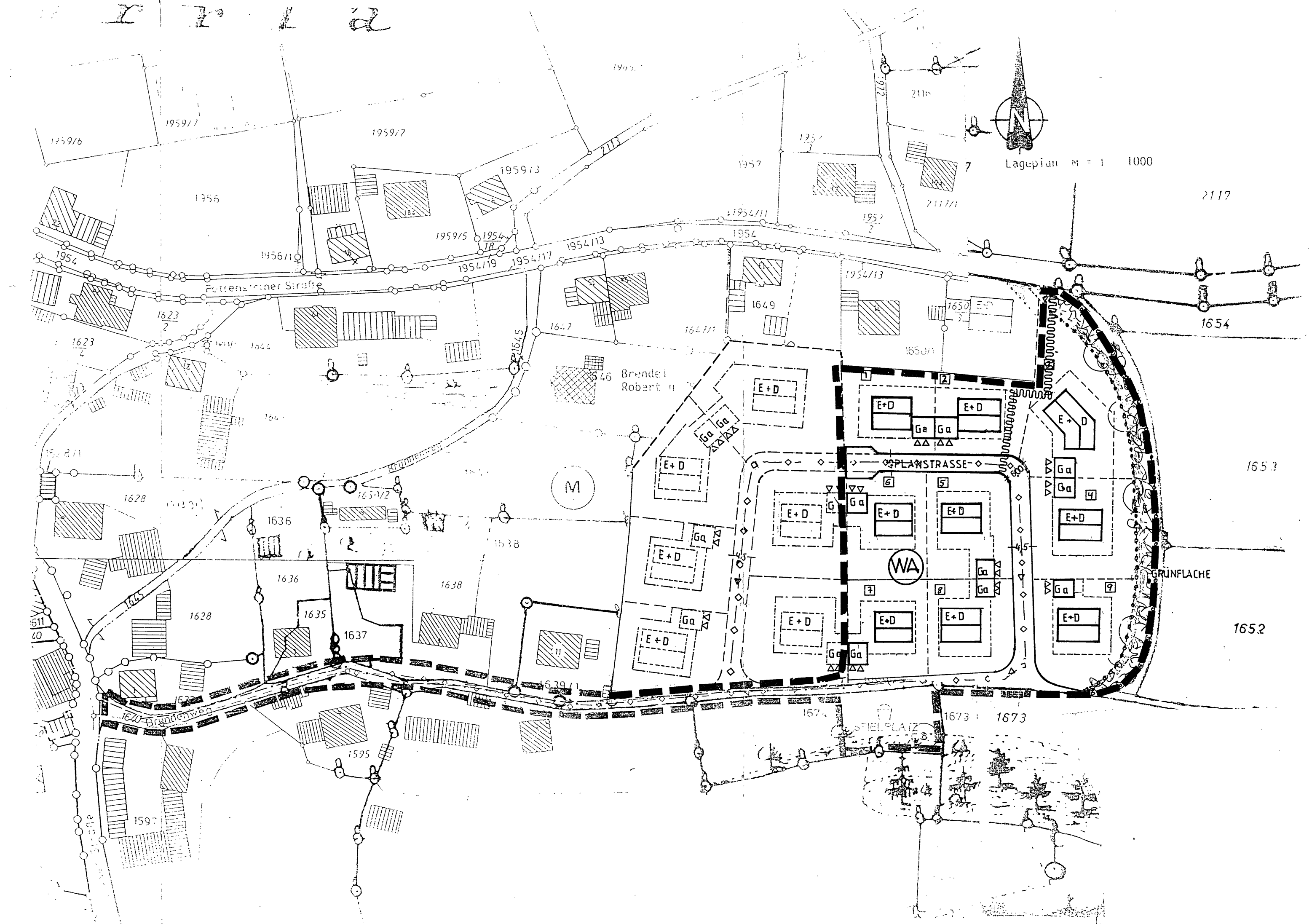
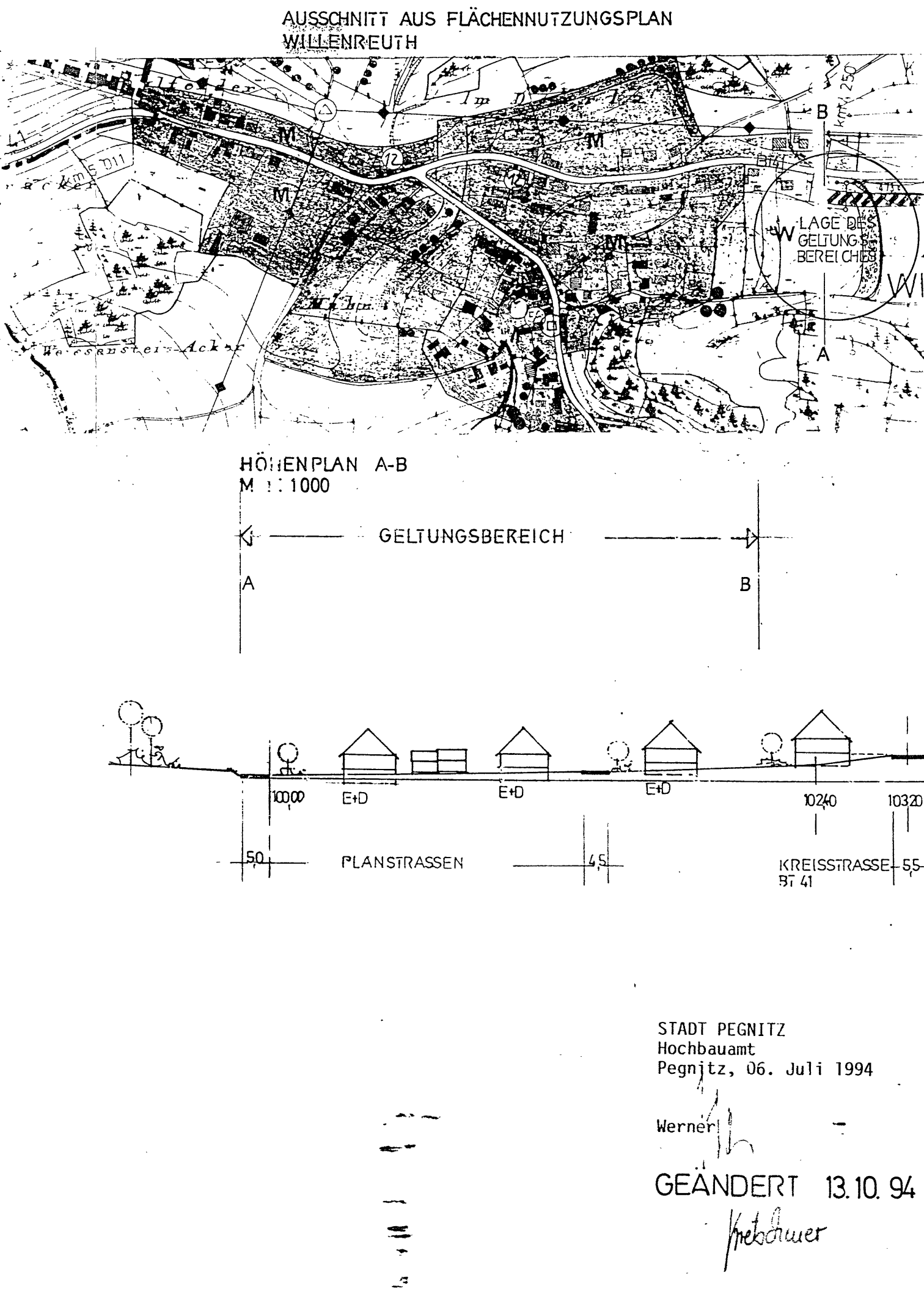
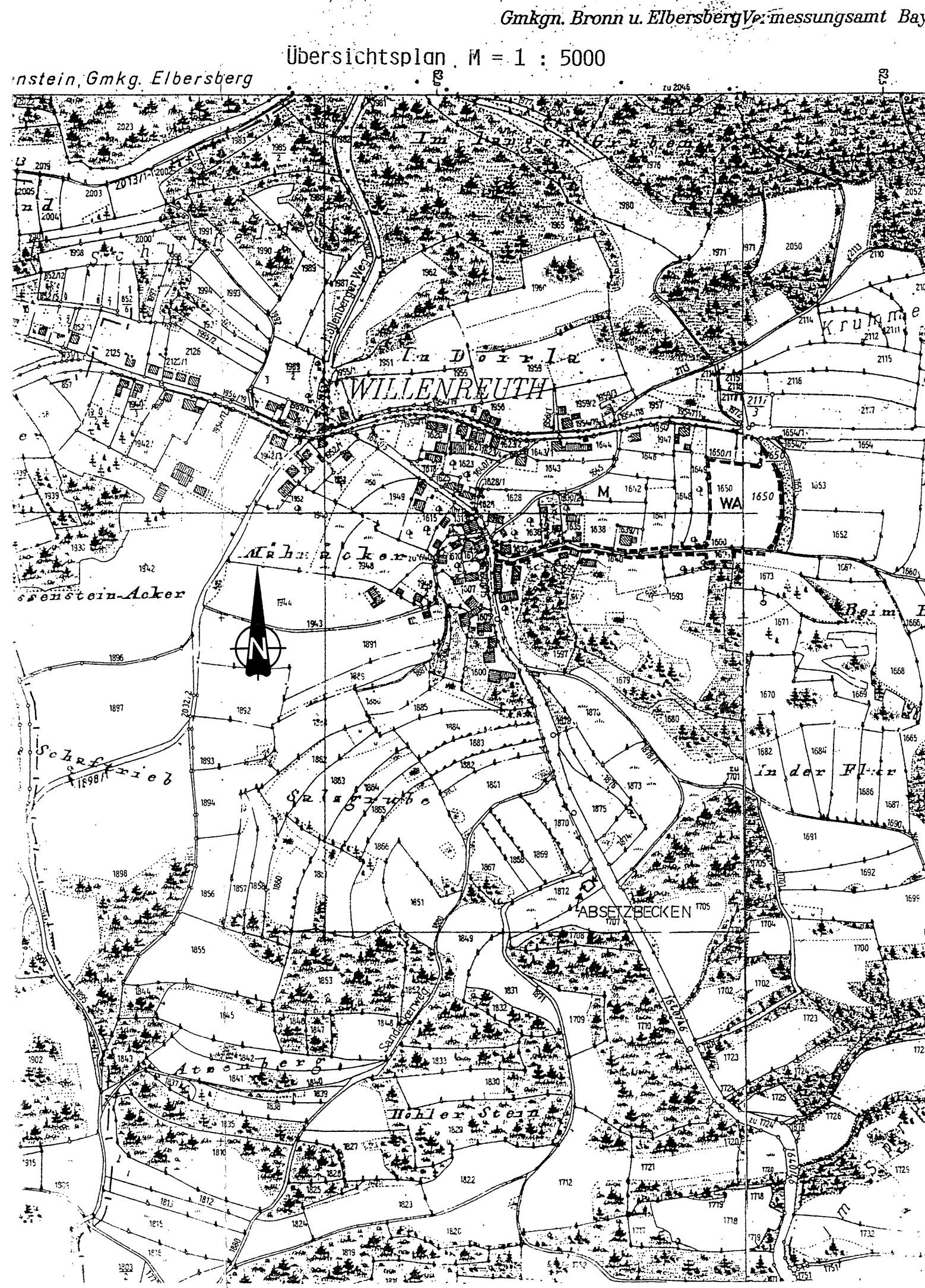
Sockel max. 0,15 m
Zaunhöhe max. 1,30 m

9.0 Mülltonnen

Mülltonnen sind in geschlossenen Boxen innerhalb des Grund- stückes oder in der Garage unterzubringen.

10.0 Bodenfunde

Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend der Stadt anzuzeigen.



ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

1.0 Nutzungsschablone

- A) Art der baulichen Nutzung
B) Zahl der Vollgeschosse
C) Grundflächenzahl GRZ
D) Geschoßflächenzahl GFZ
E) Dachform/Dachneigung
F) Bauweise

2.0 Abgrenzung nach § 9 Abs. 7 BauGB

■ ■ ■ Geltungsbereich nach § 9 Abs. 7 BauGB

3.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

WA

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO mit den in den textlichen Festsetzungen genannten Gestaltungs- festsetzungen zur Erhaltung einheitlich bauge- stalterischer Maßnahmen.

4.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze als E + D (E = Erdgeschoß, D = Dachgeschoß)

0,3 Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO

0,7 Geschoßflächenzahl GFZ § 20 BauNVO

5.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO)

offene Bauweise (§ 22, Abs. 1 und 2 BauNVO)

E/D Einzelhäuser, Doppelhäuser

zulässig

6.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

mögliche Modellstellung innerhalb der über- baubaren Grundstücksflächen mit vorgegebener zwingender Hauptfirststrichung

geplante Grundstücksgrenzen

7.0 Garagen und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO)

Garagen freistehend, in den Hauptbaukörper einbe- zogen bzw. als Anbau an den Hauptbaukörper

Grenzbebauung ist für Garagen zulässig. Stell- plätze sind auf den Grundstücken den Garagen- einfahrten vorgelagert.

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

öffentliche Verkehrsflächen mit Maßangaben
Fahrverkehr und Fußgänger

Straßenbegrenzungslinie

Straßen, Gehweg und Straßenbegleitgrün
mit dem Aspekt der Verkehrsberuhigung

LEITUNGSBESTAND DER EVO

9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 22, 25 BauGB)

private Grün- und Freiflächen

öffentliche Grünflächen

Pflanzgebot von Einzelbäumen oder Gruppen, Allee (Hochstämme) für die Gestaltung des Straßenraumes, sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft. Pflanz- gebot gilt für öffentliche und private Grünflächen.

öffentliches Pflanzgebot

privates Pflanzgebot

Flächenpflanzgebot
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für
Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und Gewässern

Erhaltung bestehender Bäume

10.0 Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Flurstücksnummern

Grenzsteine

Höhenschichtlinien (Meterlinien)

Bauparzellenummern

Ver- und Entsorgungsleitungen, bestehend

Ver- und Entsorgungsleitungen, geplant

vorhandene Flurgrenzen

Böschung

Spielfeld

private Parkplätze

Satteldach

Stellplätze

LEITUNGSRECHT DER EVO

