

Textliche Festsetzungen

Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und den Straßenbegrenzungslinien sind Garagen gem. § 12 und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen die erforderlichen Zufahrten nur ausnahmsweise zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb des Reinen Wohngebietes beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 9,0 m und die maximal zulässige Traufhöhe 4,0 m (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO). Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße, gemessen in Fahrbahnmitte.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Schornsteine, Antennenträger o.Ä. sind nicht zu berücksichtigen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

Abweichende Bauweise

In der gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Einzelhäuser innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO zulässig, wie in der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbegrenzung von max. 14,00 m.

Garagen gem. § 12 (6) BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf die Gebäudelänge nicht anzurechnen.

Begrünungsmaßnahmen

- 1) Im Reinen Wohngebiet ist je angefangene 100 m² versiegelte Fläche ein mittel- oder kleinkroniger, standortgerechter und heimischer Laubbaum oder standortgerechter Obstbaum zu pflanzen.
Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste

Bäume: Stieleiche, Traubeneiche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn

(jeweils 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Heister, 2x verpflanzt, Höhe 125-150 cm)

Zukunftsbäume: Kupfer-Felsenbirne, Kornelkirsche, Zier-Apfel, Chinesische Wildbirne, Schwedische Mehlbeere

- 2) Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB, sind die dort vorhandenen Grünstrukturen auf Dauer zu erhalten sowie Bodenauf- und -abgrabungen, Boden-

und Materialablagerungen und Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher, innerhalb dieser Fläche, adäquat zu ersetzen.

- 3) Innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzte Bäume zum Erhalt gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind zu pflegen, zu schützen und auf Dauer zu erhalten. Im Radius von 5,00 m, ausgehend von der Stammmitte des Einzelbaumes, sind Bodenauf- und -abgrabungen, Boden- und Materialablagerungen sowie Flächenversiegelungen jeglicher Art unzulässig. Während der Bauarbeiten und Arbeiten, die der Baureifmachung der Grundstücke dienen, sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen. Abgänge oder Beseitigungen sind vom Eingriffsverursacher innerhalb des Grundstücks adäquat zu ersetzen.

ENTWURF

Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Im Reinen Wohngebiet sind als Dachformen von Gebäuden ausschließlich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von min. 30° zulässig. Dieses gilt nicht für Garagen und Nebengebäude sowie für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Quergiebel, Dachgauben, Wintergärten oder Terrassenüberdachungen.

2. Dacheindeckung

Als Material für die Dacheindeckung der Gebäude (ausgenommen Wintergärten) sind nur rote bis rotbraune, anthrazit oder schwarze Töne in Anlehnung an die RAL-Farben 3001 bis 3005, 3009, 3011, 3013 und 7016 und zugleich nicht stark reflektierende Tondachziegel oder Betondachsteine (max. Glanzgrad "seidenmatt") zulässig.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind von dieser Vorschrift ebenso ausgenommen wie Solarenergieanlagen.

3. Dachbegrünung

Dächer von baulichen Anlagen sind bei einer Dachneigung von weniger als 15° mit einer Mindestgesamtaufbauhöhe von 10 cm zu dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Hierzu sind niederwüchsige, trockenheitsresistente Stauden und Gräser zu verwenden. Ausnahmen können bei Photovoltaikanlagen zugelassen werden. Überdachte Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind davon ausgenommen.

4. Einfriedungen

Innerhalb des Satzungsgebietes sind feste Einfriedungen (z. B. Mauern oder Zäune) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m oder Laubgehölze zulässig. Unterer Bezugspunkt hierfür ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelungen, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

6. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer den aufgrund § 84 NBauO erlassenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung (Dachgestaltung, Einfriedungen sowie Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen) zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000 € geahndet werden.