

A. Vorhaben

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt maximal 26 Wohneinheiten und maximal 2.100 qm Bruttogeschossfläche.

B. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20/ 25 BauGB)

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Baumpflanzungen

An den in Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Standorten ist ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Verwendet werden dürfen nur heimische standortgerechte Laubgehölze (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm). Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 qm vorzuhalten und dauerhaft flächendeckend zu begrünen.

Artenvorschläge

Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)

1.2 Begrünung von Dächern

Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

2. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Gittersteine.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen (auch Carports) sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf im Allgemeinen Wohngebiet durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie deren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,80 überschritten werden.

D. Festsetzungen nach § 92 Abs. 1 LBO)

1. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

1.1 Traufhöhen

Mit Ausnahme der Traufen von Dachgauben, Giebelspießen oder Zwerchgiebeln darf die Traufhöhe maximal 9,5 m betragen.

Als Traufhöhe gilt der Abstand zwischen der Straßenachse – (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

1.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe darf – gemessen ab Straßenachse – maximal 15,0 m betragen.

2. Dächer

Die Hauptdächer sind an den Traufseiten mit 42 - 45 Grad Neigung auszuführen und in rot oder rotbraun einzudecken. Die Dächer der Mittel- bzw. Zwerchgiebel können eine Dachneigung von bis zu 60 Grad erhalten.

3. Fassaden

Die Außenhaut der Hauptgebäude sind in rotem, rotbraunem oder gelblich-rotem Verblendmauerwerk auszuführen.

Maximal 25% der Fassaden können in anderen Materialien (z.B. Holz, Putz oder Schiefer) ausgeführt werden, die auch eine andere Farbgebung aufweisen können.