

Teil B: Textliche Festsetzungen

Anlage...**3**.....
DS-Nr. 165/12

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Zulassung von Mobilfunkanlagen auf den Dächern oder als selbständige bauliche Anlagen in den reinen Wohngebieten (WR) im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans durch Erteilung von Ausnahmen nach § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche

- 2.1 Für Baugrundstücke > 900 m² in den Baugebieten WR 1, WR 2 und WR 4 wird als zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, eine Grundfläche von 180 m² festgesetzt.
- 2.2. Auf dem Baugrundstück Auf der Reutte 6 (Flur 9, Flurstück 82) darf die max. zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, ausnahmsweise 200 m² betragen.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3 Auf dem Baugrundstück Langendreesch 5a (Flur 9, Flurstücke 94-96) darf die max. zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, ausnahmsweise 190 m² betragen.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.4 Auf dem Baugrundstück Uhlenhorst (Flur 9, Flurstück 1513, vormals Flst. 79 tlw.) darf die max. zulässige Grundfläche (GR) im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, ausnahmsweise 190 m² betragen.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- 2.5 Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen) bis zu einer Höhe von 1,0 m über der festgesetzten Firsthöhe zulässig.
- 2.6 Die als Höchstmaß festgesetzten First- und Traufhöhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise

- 3.1 Abweichend von der festgesetzten Bauweise ist auf dem Baugrundstück „Auf der Reutte 2“ (Flur 9, Flurstücke 80/1 und 80/2) auch ein Doppelhaus zulässig. Ebenso sind auf dem Baugrundstücken „Langendreesch 7“ (Flur 9, Flurstück 106) und „Langendreesch 9“ (Flur 9, Flurstück 104) auch Doppelhaushälften zulässig.

5

Teil B Textliche Festsetzungen

4. Mindestgrundstücksgröße

- 4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke darf 700 m² nicht unterschreiten. Abweichend von der festgelegten Mindestgröße dürfen folgende Baugrundstücke folgende Baugrundstücksgrößen aufweisen:

Flur 9, Flurstück	Straße / Hausnummer	Baugrundstücksgröße
111	Langendreesch 1	614 m ²
110	Langendreesch 1 A	615 m ²
109	Langendreesch 3	615 m ²
108	Langendreesch 5	615 m ²
1404	Jägerstieg 18	433 m ²
1403	Auf der Reutte 12	432 m ²

5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

Dächer

- 5.1 Im Plangebiet sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer sowie Mansarddächer zulässig.
Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
- 5.2 Die Dachneigung von Sattel-, Zelt- und Walmdächern muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches zwischen 35 und 55 Grad liegen.
- 5.3 Eine Dachneigung von mindestens 20° kann zur Wahrung und Wiederherstellung des Bestandes ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5.4 Die Festsetzung von Dachform und Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Dachgauben, Zwerchhäuser

- 5.5 Die Gesamtbreite der Dachgauben darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der seitlichen Außenwand der Gaube von der jeweiligen Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen. Die Vorderfront der Dachgauben ist gegenüber der darunter liegenden Außenwand des Gebäudes um mindestens 50 cm, gemessen in der Waagerechten, einzurücken. Die Traufe darf nicht unterbrochen werden, die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen.
- 5.6 Zwerchhäuser müssen einen eigenen First haben, der quer zum Hauptfirst, aber mindesten 1,0 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches verläuft. Die Gesamtbreite der Zwerchhäuser darf höchstens 50 % der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen. Der Abstand der Seitenwand des Zwerchhauses von der jeweiligen Giebelwand des Haupthauses muss jeweils mindestens 2,0 m betragen.
- 5.7 Die Gesamtbreite von Dachgauben und Zwerchhäusern darf insgesamt höchstens zwei Drittel der Breite der darunter befindlichen Außenwand betragen.

Einfriedungen

- 5.8 Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,30 m und im hinteren Grundstücksbereich

Teil B Textliche Festsetzungen

sowie seitlich ab der vorderen Baugrenze 1,80 m - gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche - nicht überschreiten. Zulässig sind außerdem Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen bis 0,40 m Höhe sowie Pfeiler aus Natursteinen und Ziegelmauerwerk.

6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 6.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 6.2 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser nur errichtet werden, wenn zu auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten bleibt. Sofern die Errichtung einer Garage auf einem Grundstück unmittelbar an der Grundstücksgrenze oder mit einem Abstand von weniger als 3,0 m zu dieser wegen der bereits auf den Nachbargrundstücken vorhandenen baulichen Anlagen nur möglich ist, indem an diese Bebauung auf dem Nachbargrundstück angebaut oder der Mindestabstand von 3,0 m unterschritten wird, kann dies ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Einfriedungen und Stellplätze.

- 6.3 Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Neupflanzungen

- 7.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche ein Baum mit Stammumfang (StU) von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Davon ist mindestens 1 Baum zwischen öffentlichem Straßenland und der vorderen Baugrenze zu pflanzen. Für die Anpflanzungen sind die in der Pflanzenliste aufgeführten Arten zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit StU von 40 cm, gemessen in einer Höhe von 1,0 m, anzurechnen.

8. Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Die Geltungsbereichsgrenze ist zwischen den Punkten A, B, C, D, E sowie zwischen den Punkten F, G, H, R, M und A zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 8.2 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
- 8.3 Die Fläche BCIJKLB - Fl.9, Flst. 107/1, 107/2 - ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flächen Fl. 9, Flurstücke 94 bis 98 („Langendreesch 5 a, 5 b“) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Langendreesch zu belasten.
- 8.4 Die Fläche MNOPQRM - Fl.9, Flst. 1330, 1331 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flächen Fl. 9, Flurstücke 1330 und 1331 („Uhlenhorst 6 a, 6 b“) sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger mit Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche Uhlenhorst zu belasten.

7

Teil B Textliche Festsetzungen

Pflanzenliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Aesculus carnea	Purpurkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus prunifolia	Pflaumendorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde