

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung sind die nach §4, Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Anlagen §16,17,19 BauNVO

Für alle Bauflächen ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

3. Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die Höhen der baulichen Anlagen dürfen im Baugebiet WA folgende Höchstmaße, gemessen über dem jeweiligen Bezugspunkt, nicht überschreiten:

Firsthöhe 9,5m

Bezugspunkt ist der am höchsten gelegene Gebäudeeckpunkt auf der natürlichen Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

4. Freizuhaltende Flächen § 23 BauNVO

Auf der Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze innerhalb einer Grundstückstiefe von 3m, gemessen von der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, sind die Flächen von baulichen Anlagen gemäß §§12 und 14 BauNVO freizuhalten.

Im Bereich des Wendehammers dürfen Anpflanzungen und andere Nutzungen nur eine maximale Höhe von 0,8m, gemessen über der Fahrbahnoberkante, erreichen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1, Nr. 14, 20 und 25 BauGB

5.1 Auf dem Baugrundstück ist ein standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbaum wie Erle, Hainbuche, Weide oder ein einheimischer Obstbaum

oder drei strauchartige standortgerechte einheimische Laubgehölze wie Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Faulbaum, Wilde Johannisbeere, Wildrose, Holunder zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und im Falle des Abgangs durch gleichartige Bepflanzung zu ersetzen. Der Bereich der Erschließungsstraße ist durch öffentliche Grünflächen und standortgerechter, hochstämmiger heimischer Laubbäume wie Erle, Hainbuche, Weide oder ein einheimischen Obstbaum zu begrünen.

- 5.2 Stellplätze, Zufahrten u. ä. sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 10% Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) zulässig.
- 5.3 Auf der festgesetzten öffentlichen Grünfläche vorhandene Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Entfall zu ersetzen.
- 5.4 Auf den Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Schwermetalle) ist der Umgang mit den Böden mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- 5.5 Das Niederschlagswasser der Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsfläche ist in die östlich, außerhalb des Geltungsbereiches gelegene Grünfläche zu leiten, wo das Wasser in einem zentralen Regenrückhaltebecken gesammelt und anschließend gedrosselt in die RW-Kanalisation eingeleitet wird.

## **B Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Lage im Wasserschutzgebiet § 9 Abs. 6 BauGB**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Bornum – Dorstadt.

### **2. Empfehlung für den Einsatz erneuerbarer Energien § 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB**

Bei der Nutzung von erneuerbaren Energien auf den Dachflächen (Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen) wird empfohlen, die Hauptfirstrichtung der Gebäude parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze, d.h. in Nord-Süd-Richtung vorzusehen.

## **5. Baugestaltung**

Das äußere Erscheinungsbild des Neubaugebietes soll sich möglichst harmonisch in die umgebende Bebauung und Landschaft einfügen, um eine sinnvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu gewährleisten.

Um eine planvolle Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB zu gewährleisten, wurden in der Vergangenheit für neue Bebauungsgebiete Gestaltungsvorschriften erlassen. Dazu zählen z. B. die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Dachform und -neigung, die Farbe der Dächer sowie die Art der Einfriedungen der Grundstücke.

Aus heutiger Sicht sind diese Festsetzungen jedoch nicht mehr geeignet, die aktuellen und zukünftigen Anforderungen an die Gestaltungsvorstellungen potenzieller Bauwilliger zu erfüllen. Die individuelle Gestaltung der Wohngebäude ist für viele Bauinteressenten ein wichtiges Standortkriterium. Zu starke Restriktionen bzw. einschränkende Vorgaben machen den Standort unattraktiv und verhindern so die angestrebte und überlebenswichtige Weiterentwicklung des Ortes.

Um den Grundstückseigentümern eine gewisse Vielfalt und Individualität zu gewährleisten, werden von Seiten der Gemeinde daher keine Anforderungen an die Dachneigung oder Dachfarbe gestellt. Dachbegrünungen sollen aus ökologischer Sicht ausdrücklich zugelassen sein. Ebenso sind Dachanlagen zur alternativen Energiegewinnung wie z.B. Solarzellen möglich.