

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Ortsgemeinde Wincheringen, Teilgebiet „Family Park – Auf Mont, Erweiterung Berliner Allee“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

A) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet – WA
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:
Wohngebäude.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
Schank- und Speisewirtschaften,
Nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 Unzulässige Nutzungen:
Anlagen für Verwaltungen,
Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Gartenbaubetriebe,
Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Zulässige Grundfläche
(§ 19 Abs. 2 i.V.m. §19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,3 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen nur bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1. Traufhöhe

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der traufseitigen Wände mit der Oberkante der Dachhaut. Als unterer Messpunkt gelten die in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat festgesetzten Höhenbezugspunkte (in Meter über NHN). Jedes Grundstück erhält eine Ziffer im runden schwarzen Rahmen von

1 bis 7. Der jeweilige Höhenbezugspunkt in Meter über NHN ist mit der gleichen Ziffer entlang der Straßenkante der Berliner Allee gekennzeichnet.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,50 m

3.2. Oberkante

Oberer Messpunkt für die Ermittlung der Oberkante ist die absolute Höhe bezogen auf den höchsten Punkt des Daches. Als unterer Messpunkt gelten die in der Planzeichnung für jedes einzelne Baugrundstück separat festgesetzten Höhenbezugspunkte (in Meter über NHN; siehe auch 3.1)).

Die höchstzulässige Oberkante beträgt 10,00 m

Garagen und Nebenanlagen sind von Vorgenanntem ausgenommen.

3.3. Maximal sichtbare Wandhöhe

Bei geneigten Dächern (ab $> 5^\circ$ Neigung) ist die sichtbare Wandhöhe zwischen dem Schnittpunkt Gelände mit Hauswand und dem obersten Wandabschluss zu ermitteln. Die sichtbare Wandhöhe darf ein Maß von 8,50 m an keiner Fassade überschreiten. Die aufgehende Wand gliedernde Vor- und Rücksprünge, Dachteile / Dächer / Vordächer, Gesimse oder Balkone / Terrassen / Loggien unterbrechen die zu bemessende Wandhöhe nicht. Es gilt die Fassadenhöhe in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Lediglich Wände unter Giebelflächen sind hierbei nicht mitzurechnen. Hier gilt als oberer Wandabschluss die Waagerechte in der Mitte zwischen den Schnittlinien der Wand mit der Dachhaut. Ebenfalls nicht mitzurechnen sind die straßenseitigen Wände von Garagen bis zu einer Breite von zusammengekommen max. 7,00 m.

Bei Flachdächern sind zusätzlich die Wandflächen von Staffelgeschossen bei der Ermittlung der sichtbaren Wandhöhe mitzurechnen. Die maximal sichtbare Wandhöhe beträgt bei Flachdächern mit oder ohne Staffelgeschoss 9,50 m in Gänze der rechtwinkligen Draufsicht auf die aufgehende Wand.

Auf die erläuternden Abbildungen in der Begründung wird verwiesen.

B) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Höchstzahl der Wohnungen beträgt zwei pro Einzelhaus.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

i.V.m.

Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1. Die Begrünung der privaten Grundstücke hat mit mindestens einem hochstämmigen, regionaltypischen Obstgehölz bzw. Laubgehölz I. oder II. Ordnung pro 400 m² angefangene Grundstücksfläche zu erfolgen. Eine Vorschlagsliste geeigneter Arten/Sorten befindet sich in Teil C der textlichen Festsetzungen unter Hinweise und Empfehlungen.

Die Pflanzgebote sind spätestens in der Vegetationsruhe nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes durchzuführen.

2. In der festgesetzten privaten Grünfläche sind als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) aller Art, bauliche Anlagen aller Art sowie bauliche Einfriedungen einschließlich Stützbauwerke etc. nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.05.2015 (GVBl. S. 77). i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

D) Dachgestaltung

1. Dächer sind ausschließlich mit einer Dachneigung höchstens 35° zulässig.
2. Als Dacheindeckung sind nur zulässig: Nicht glasierte (nicht engobierte) Dachpfannen, Dachziegel oder Schiefer sowie Eindeckungen aus Metall (bewitterter Zink) in einheitlicher Färbung – entsprechend RAL 3000 (Feuerrot), RAL 3002 (Karminrot), RAL 3003 (Rubinrot), RAL 3016 (Korallenrot), RAL 5004 (Schwarzblau), 5008 (Graublau), 7012 (Basaltgrau), 7015 (Schiefergrau), 7016 (Anthrazitgrau), 7021 (Schwarzgrau), 7024 (Graphitgrau), 7026 (Granitgrau), 8007 (Rehbraun) bis 8022 (Schwarzbraun), sowie 9005 (Tiefschwarz) zulässig.

Gründächer (bepflanzte Dächer) sind zulässig.

Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig.

E) Fassadengestaltung

1. Für die Gestaltung der Außenwände sind ausschließlich folgende Materialien zulässig:
 - Außenputz mit Farbanstrich,
 - Natursteinsichtmauerwerk,
 - Holzkonstruktion, wobei Gebäude in voll sichtbarer Naturrundstambalken-Bauweise ausgeschlossen sind.
2. Zulässige Fassadenverkleidungen sind des weiteren Naturstein, Schiefer, unglasierte Klinker oder Holz.

F) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

1. Pro Wohnung sind auf den Baugrundstücken Flächen für mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Anstelle von Stellplätzen können auch Garagen und / oder überdachte Stellplätze (Carports) nachgewiesen werden.
2. Die Einfahrtsseite von Garagen ist gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5,00 m zurückzusetzen.
3. Garagen in Kellergeschossen, deren Einfahrtsseite zu der in der Planzeichnung durch Eintrag der Planstraße gekennzeichneten Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist, sind unzulässig.

4. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind in einem Abstand zur Nachbarschaftsgrenze von bis zu 3,00 Metern unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen in Holzbauweise.

G) Einfriedungen

1. Pflanzungen zur Grundstückseinfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, sofern sie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.
2. Bauliche Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,70 m zulässig.
3. Mauern einschließlich Stützbauwerke sind an den Nachbarschaftsgrenzen unter Wahrung eines Mindestabstandes zur jeweiligen Grenze von 2,00 m zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,50 m.

H) Veränderung der Geländeoberfläche / Stützmauern

1. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen nur in solchem Maß vorgenommen werden, wie diese für die Errichtung der baulichen Anlagen, zum Anlegen von Erdterrassen oder zur Herstellung des Geländeausgleichs erforderlich sind. Aufschüttungen und Abgrabungen sind durch weiche Böschungen von mindestens 1:1,5 auszugleichen.
2. Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Baubereich benachbarter Grundstücke, sind aufeinander abzustimmen.
3. Flächenhafte Anhebungen oder Abgrabungen ganzer Grundstücke oder größerer Teile (mehr als 50% der nicht überbauten Grundstücksfläche) sind unzulässig.
4. Mauern, einschließlich Stützbauwerke, sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen (jedoch nicht in der privaten Grünfläche) bis zu einer max. Höhe von im einzelnen 1,50 m zulässig. Hintereinander höhengestaffelte Mauern müssen einen Abstand von mind. 3,00 m zueinander aufweisen. Die Zwischenräume sind zu begrünen. Die Mauern sind als Kalkstein – Trockenmauern, zumindest aber als Betonstützmauern mit einer fugenreichen Verblendung aus autochtonem Material (Kalkstein) oder als begrünte Mauer auszubilden.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1 Pflanzlisten

Bei Bepflanzungen auf privaten Grundstücken mit Gehölzen sollten bevorzugt heimische und standortgerechte, züchterisch nur wenig bearbeitete Arten verwendet werden. Es werden insbesondere folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche in Sorten
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Linde i.S.

<i>Tilia europaea</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i>	Erle
<i>Alnus glutinosa</i>	Spitzahorn i.S.
<i>Acer platanoides</i>	Bergahorn i. S.
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Esskastanie
<i>Castanea sativa</i>	Traubeneiche
<i>Quercus petraea</i>	regional typische Sorten z.B. Winterrambour, Pleiner
hochstämmige Obstbäume:	Mostbirne, Boskoop, Nägelsches Birne, Bohnapfel,
<i>Malus, Pyrus, Prunus, Juglans</i>	Hauszwetschge, Roter Trierer, Nancy Mirabelle
<i>regia</i>	

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa multiflora</i>	Büschelrose
<i>Rosa glauca</i>	Hechtrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Ribes alpinum</i>	Berg-Johannisbeere
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Populus tremula</i>	Espe
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
Dorftypische Ziergehölze z.B.	
<i>Ribes, Forsythie, Philadelphus,</i>	Buddleia, Kolkwitzia, Weigela, Kerria etc.
<i>Cornus, Syringa, Spirea</i>	

Wandbegrünung

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Wilder Wein
`Veitschii`	
<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
<i>Lonicera species</i>	Geißblattarten
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Einzelbäume: Hochstamm, 3xv, StU 14 - 16

Heister: 2xv, 200 - 250

Sträucher: 2xv, 150 - 200

2 Lärm- und Lichtemissionen

Für die Beleuchtung der zukünftigen Anlagen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Dies wären z.B. Natrium-Niederdrucklampen (Typ LPS, NAL, SOX), Natrium-Hochdrucklampen (Typ HSP) oder LED-Lampen. Ebenfalls wäre ein Verzicht auf eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung (Anbringen von Bewegungsmeldern) von Vorteil. Leuchtmittel sind nur dort anzubringen, wo sie notwendig sind.

3 Schutz und Entwicklung von Trockenmauern

Im Bebauungsplan ist an der südlichen Geltungsbereichsgrenze aber außerhalb des Geltungsbereiches die vorhandene Trockenmauer als Bruchsteinmauer im Vermessungslageplan eingemessen und eingetragen. Die Trockenmauer ist an den eingestürzten Stellen fachgerecht wieder aufzuschichten. Während der Baumaßnahmen sind die Bereiche nördlich der Trockenmauer durch einen geeigneten Bauzaun oder anderen Schutzvorrichtungen vor Befahren, Ablagerungen, Begehung, Zerstörungen oder sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die Lage des Bauzauns kann sich an der Grenze zwischen öffentliche Grünfläche und Bauparzelle orientieren.