

Anlage 1 – Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzung 2

Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67 und Graphitweg 2/4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 110 vom Hundert überschritten werden.

Auf den übrigen Grundstücken in den Reinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 90 vom Hundert überschritten werden.

Textliche Festsetzung 3

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen, Oberkante) ist jeweils der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baulinie.

Textliche Festsetzung 4

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.

Textliche Festsetzung 5

In den Reinen Wohngebieten wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche muss bezogen auf die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen ohne seitlichen Grenzabstand an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung NACHBARSCHAFTSTREFF wird als abweichende Bauweise festgesetzt: An die Baugrenze darf zwischen den Punkten ab bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse ohne rückwärtigen Grenzabstand herangebaut werden.

Textliche Festsetzung 6

In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 7 Metern, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. Müllstellplätze können zugelassen werden, sofern diese mindestens 2,5 Meter hinter der in Verlängerung der Baulinie befindlichen Bauflucht bleiben.

Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Abstand von 2,5 Metern, rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig.

Textliche Festsetzung 7

In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. Überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

Textliche Festsetzung 8

Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Textliche Festsetzung 9

In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 10

Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Textliche Festsetzung 11

Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 zu belasten.

Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 zu belasten.

Textliche Festsetzung 12

Entlang der festgesetzten Baulinie sind in der Wandfläche die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster zu erhalten. Die Größe einer Fensteröffnung muss 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) betragen.

Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenze sowie in der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Gaube müssen Fensteröffnungen ein Format von 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) oder ein Format, dessen Breite hierzu in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen.

Die Fenster sind so zu gliedern, dass eine Breite von 1,0 Meter nicht überschritten wird.

Die Fenster im ersten Vollgeschoss und in der Gaube müssen jeweils einheitliche Brüstungshöhen haben.

Textliche Festsetzung 13

Tür- und Toröffnungen sind in der Wandfläche entlang der festgesetzten Baulinie sowie der geradlinig anschließenden Baugrenze unzulässig.

Textliche Festsetzung 14

Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden:

- innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad,
- innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Pultdach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und
- innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C als Flach- oder Pultdach.

Textliche Festsetzung 15

Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.

Textliche Festsetzung 16

Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Dachgauben sind von der Regelung ausgenommen.

Dacheindeckungen mit glänzenden beziehungsweise spiegelnden Dachsteinen oder Dachziegeln sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 17

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche nur ausnahmsweise zulässig.

Auf dem Dach der Garage sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie unzulässig.

Textliche Festsetzung 18

Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig.

Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben oder Schleppdachgauben, beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.

Textliche Festsetzung 19

Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf der zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche 60 Prozent der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Die gartenseitige Gaube muss zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 Meter einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.

Textliche Festsetzung 20

Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,3 Meter, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurückgesetzt zu errichten. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.

Textliche Festsetzung 21

Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 Quadratmeter nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 Meter und die Höhe maximal 1,2 Meter betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.

Textliche Festsetzung 22

Dachflächenfenster neben der Gaube sind auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche unzulässig. Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinie zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenze ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.

Textliche Festsetzung 23

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B dürfen Schornsteine die Firsthöhen um maximal 0,6 Meter überschreiten. Innerhalb der Schornsteine eingebaute Be- und Entlüftungsrohre dürfen den Schornsteinkopf um maximal 0,3 Meter überschreiten.

Schornsteinköpfe sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten anthrazitgrau zu verkleiden.

Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Fassade unzulässig und an der Giebelseite der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A nur ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung 24

In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal

- 0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauwackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26,
- 1,25 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10,
- 1,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien auf den Grundstücken Feldspatweg 81/87, Graphitweg 18/24 sowie entlang der Grundstückslängsseiten Grauwackeweg 10, 24, Keuperweg 1, 2, 15, 16, Feldspatweg 47/51, 60, 62, 81, 84, 86, 87, 92, 94, 107, 108, Graphitweg 1, 2, 18, 19, 21, 24, 39, 40, Basaltweg 10, 12, 15, 25, 26, Glimmerweg 84, 91.

Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes und eines Stabmattenzauns zugelassen werden.

Textliche Festsetzung 25

In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.

Textliche Festsetzung 26

Rolladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rolladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.

Textliche Festsetzung 27

Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße Putzflächen auszubilden.

Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraune Verkleidungen mit vertikaler Gliederung aus Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbene Verkleidungen aus Schiefer oder schieferähnlichem Material.

Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.

Textliche Festsetzung 28

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.