

7. Grünordnung

Auf dem südlichen Grundstück sind zur Aufwertung des dörflichen Ortsbildes 4 Laubbäume zu pflanzen.

Die verbindlichen Festsetzungen für die Grünordnung mit Verwendung von einheimischen Gehölzen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festlegungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB)

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 (1,2) BauNVO und § 13 BauNVO.
Ausnahmen nach § 5 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB und § 16, 17, 19, 20, 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl GRZ

als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.

2.2 Geschossflächenzahl GFZ

als Höchstgrenze entsprechend dem Planeintrag.

2.3 Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Planeintrag.

3. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (2) BauGB und § 16 BauNVO und § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Gebäude ist den jeweils gegebenen Geländeverhältnissen anzupassen.

Die Traufhöhen dürfen maximal betragen:

- 6,50 m

Gemessen wird die Traufhöhe am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Als Fußmeßpunkte sind maßgebend:

- Bei den der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeaußenwänden:
die Oberkante der Straßenmitte, bezogen auf die Mitte des Gebäudes.

Aus diesen Festsetzungen ergeben sich die möglichen Kniestockhöhen. Im Härtefall ist die Höhenlage durch das Baurechtsamt den Geländeverhältnissen besonders anzupassen.

4. Bauweise und Stellung der Gebäude (§ 9 (1) 2 und § 22 und § 23 BauNVO)

Die Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Planeintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und aus dem Eintrag der Nutzungsschablone. Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen sind als Hauptfirstrichtung einzuhalten, Zwerchgiebel sind zugelassen. Baugrenzen und Bebauungstiefen ergeben sich aus dem Planeintrag. Eine Überschreitung der Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten darf maximal 1.00 m betragen.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig.

6. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze/Carports sind nur innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze zulässig.

Garagen sind entweder in die Wohngebäude zu integrieren oder auf den separat ausgewiesenen Flächen zu errichten.

7. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verbindungsstrasse wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohnstraße/Tempo 30 km/h Zone) ausgewiesen.

8. Böschungen (§ 9 (1) 17 BauGB)

Die zur Überwindung des Höhenunterschiedes erforderlichen Böschungen, Abgrabungen und Angleichungen, die Bestandteile von Baugrundstücken sind, sind vom Grundstückseigentümer zu dulden und deren Bepflanzung mit der Gemeinde abzustimmen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung

1.1 Außenwände

Die Außenseiten des Gebäudes sind spätestens zwei Jahre nach der Rohbauabnahme entsprechend den Baubescheidsbedingungen zu behandeln.

1.2 Fassadengestaltung

Die Gebäude sind zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Materialien wie Beton- oder Kunststoffplatten oder Klinker sind unzulässig. Dunkle oder grelle Farbgestaltung ist unzulässig. Zusammenhängende Gebäude sind in Putzart und Farbton aufeinander abzustimmen. Ungegliederte Fassadenflächen sind durch Spaliere, bzw. Rankgerüste mit Rank-Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Für Türen, Tore und Fenster werden senkrecht stehende Formate empfohlen. Diese sollten aus einheimischen Hölzern hergestellt werden.

1.3 Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit den im Plan angegebenen Dachneigungen auszubilden.

Zwerggiebel und Gauben sind zulässig. Sie müssen mindestens 1,00 m Abstand vom Giebel(Aussenwand), von den Traufen und vom First haben und dürfen eine Länge von 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Die Längenabwicklung aller Dachaufbauten auf einer Dachseite addiert darf die 1/2 der Firstlänge nicht überschreiten.

Liegende Dachfenster sind bis maximal 1,5 qm zulässig. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachüberstände sind ringsum bis maximal 50 cm zulässig. Größere Dachüberstände sind nur in Verbindung mit Balkonen zulässig (Balkonüberdachung) wenn Balkon und Dachüberstand konstruktiv miteinander verbunden sind.

Ausnahmen sind möglich und mit dem Baurechtsamt gesondert abzustimmen.

1.4 Dachdeckung

Die Dächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen in rötlichen Farbtönen einzudecken.

Bei dem Doppelhaus ist für die Dachdeckung ein einheitliches Material zu wählen, bei zusammenhängenden Gebäuden sind Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

Kleinere Dachaufbauten können mit Blech, Kupfer, Titanzink eingedeckt werden.

Sonnenkollektoren auf Dächern und Fassaden sind zulässig und genehmigungspflichtig.

Begrünte Dächer und Glasdächer sind in Abstimmung mit dem Baurechtsamt möglich.

1.5 Balkone, Loggien

Die Gesamtlänge eines Balkons darf $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten. Die Längen mehrerer Balkone addiert dürfen $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge nicht überschreiten.

Die maximale Tiefe eines Balkons darf $\frac{1}{5}$ der Haustiefe nicht überschreiten oder maximal 2.5 m.

Loggien sind nur bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Der Abstand zur nächsten Öffnung in der Fassadenfläche muß mindestens 1 m betragen.

1.6 Anbauten und Wintergärten

Außerhalb der Baugrenzen sind untergeordnete Anbauten wie verglaste Wintergärten, Freisitzüberdachungen und Pergolen möglich, soweit sie in Holzglas- oder Stahl-Glas-Konstruktionen ausgeführt sind und die Abmessungen von $\frac{1}{3}$ der Hausbreite und $\frac{1}{4}$ der Haustiefe nicht überschreiten.

1.7 Einfriedungen und Sichtblenden

Auf Einfriedungen sollte verzichtet werden.

Nicht im Gebäude integrierte Standorte für Abfallager und Müllbehälter sind mit Sichtblenden (Pallisaden, Rankkonstruktionen, Hecken) zu umgeben.

1.8 Geländeänderungen

Geländeänderungen sind auf ein Minimum zu beschränken. Zufahrten und Zugänge sind landschaftsgestalterisch einzubinden.

1.9 Vorgärten und Vorplätze

Die Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind wasserdurchlässig mit Rasenpflaster oder als gekieste, bzw. wassergebundene Decke herzustellen.

Vollständig versiegelte Flächen sind unzulässig. Ausnahmen bilden Hauszugänge mit Plattenbelag oder Pflaster.

2. Grünordnung

2.1 Pflanzgebot und Pflanzbindung

(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

Die mit Pflanzgebot belegten Flächen sind mit heimischen Bäumen, Gehölzen und Sträuchern (s. anhängende Liste) im Rahmen der nachbarrechtlichen Vorschriften zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Anpflanzungen sind spätestens im zweiten Jahr nach Abschluß der wesentlichen Bauarbeiten fertigzustellen. Die Bepflanzung ist zu unterhalten.

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist in ihrer Art und in ihrem Umfang in der Bauvorlage darzustellen.

2.2 Pflanzplan

2.2.1 Private Grünflächen

Bei der Einreichung eines Bauantrages muß ein Pflanzplan aufgestellt werden. Er legt fest, welche Bäume und Sträucherarten gepflanzt werden.

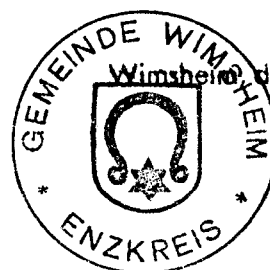
Die im zeichnerischen Teil dargestellten Bäume sind zu pflanzen. Die Standorte der Bäume sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die gepflanzten Hochstammbäume bedürfen einer regelmäßigen Pflege (fachgerechter Rückschnitt), um ihre ökologische Funktion dauerhaft zu behalten, bzw. zu entwickeln. Eine entsprechende Pflege ist sicherzustellen.

Für die geplanten Gebäude sind Fassadenbegrünungen vorzusehen.

Stuttgart, 9.4.1996

KONIECZNY
PLANUNGSINSTITUT FÜR LÄNDLICHE SIEDLUNG
TELEFON 0711 / 236 15 20 TELEFAX (03 57 28) 4 62
TELEFAX 0711 / 236 15 17 TELEFAX (03 57 28) 4 62
GEROKSTRASSE 3 HAUPTSTRASSE 7
70188 STUTTGART 02999 UHRYST / SPREE



Wimsheim, den - 9. Juli 1996

Bürgermeister: