

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 In den Reinen Wohngebieten sind nur Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 1, 2, 3 sowie Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- ausnahmsweise können zugelassen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Private Erschließungswege, die ein eigenes Flurstück bilden, sind nicht in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) einzubeziehen.

3. BAUWEISE; BAULINIEN UND BAUGRENZEN

3.1 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Planbereichen WR1, WR2 und WA1 mit der Festsetzung E- nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Planbereich WA2 mit der Festsetzung ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in dem Planbereich WR3 mit der Festsetzung H nur Hausgruppen zulässig.

3.4 Im Bereich WR4 sind abweichend von der offenen Bauweise ausnahmsweise auch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

Im WR2 und WR3 – Gebiet sind Gebäude bis zu einer Firsthöhe von max. 9.00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist das gewachsene Gelände, gemessen am Mittelpunkt des Gebäudes.

5. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN MIT AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSFUNKTION

In den Planstraßen sind mindestens acht mittelkronige, hochstämmige Bäume zu pflanzen. Die vegetationsfähige Baumscheibe muss mindestens 9 m² groß und mindestens 2 m breit sein. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen und gegen Überfahrten zu schützen.

5.1.1 Die öffentliche Grünfläche Nr. 1 mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist naturnah als Rasenfläche mit lockeren Baum- und Strauchbepflanzungen zu gestalten. Der im Plan gekennzeichnete Bereich mit Spielflächen für Kinder mit einer Größe von ca. 2000 m² ist gestalterisch zu integrieren.

5.1.2 Die öffentliche Grünfläche Nr. 2 mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist naturnah als Rasenfläche mit mindestens 10 mittelkronigen, hochstämmigen Bäumen oder Obstbäumen zu gestalten. Es sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Gem. § 56 NbauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB und §§ 97 und 98 NbauO

1. Geltungsbereich

Die Örtliche Bauvorschrift (ÖBV) ist Bestandteil des Bebauungsplanes IK7 – Schöppenstedter Stieg / Ahlumer Straße und umfasst den gesamten Geltungsbereich.

2. Anforderungen an die Gestaltung

Zulässig sind nur:

2.1 Dachform in WR1 – WR3 und WA1 – Gebieten

- Hauptgebäude: Sattel, Pult, Walm (kein Krüppelwalm)- und Zeltdächer

2.2 Dacheindeckung für Hauptgebäude

- Ziegel- und Betondachsteine unglasiert, in Rot- und Brauntönen nach dem Farbbregister RAL – HR840 von RAL2001 über RAL2004, von RAL2008 über RAL2010, von RAL3004 über RAL3013, ausgenommen RAL3007 und RAL3012
- Solareindeckungen
- Glaseindeckungen für Teilflächen (z.B. Wintergärten) nur in transparenter Ausführung, ohne Spiegelglas
- Im WA2- und WR4-Gebiet sind auch Metall- und Schiefereindeckungen sowie Ziegel- und Betondachsteine unglasiert in grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.

2.3 Einfriedung

Grundstückeinfriedungen an Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen

- Hecken aus Laubgehölzen

Hecken aus Laubgehölzen in Verbindung

- mit Maschendrahtzäunen. Diese müssen auf der von der Straße oder der öffentlichen Grünfläche abgewandten Seite der Hecken errichtet werden. Die Höhe darf max. 1,20 m betragen.
- Holzzäune. Die Höhe darf max. 1,20 m betragen
- Auf öffentlichen Flächen sind Standorte für Wertstoffsammelbehälter durch berankte Pergolen einzugrünen.
- Zaunöffnungen / Gartentore zu öffentlichen Grünflächen sind nicht zulässig.