

Allgemeine Festsetzungen in allen WAs

***dies ist lediglich eine kurze Zusammenfassung und keine rechtliche Grundlage. Rechtliche Grundlage sind die Festsetzungen des Bebauungsplan Tetendorf Nr. 3 I**

Bauweise (vgl. Festsetzung Nr. 3):

In allen Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Das heißt die Gebäudelängen dürfen 50 m nicht überschreiten. Außerdem sind die nach NBauO vorgeschriebenen Grenzabstände einzuhalten.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Zufahrten (vgl. Festsetzungen Nr. 4.1 und 4.2):

Nebenanlagen aller Art sind in den Baugebieten zulässig. Dies sind z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen, Fahrradhäuser oder Müllboxen. Alle Nebenanlagen müssen jedoch einen Abstand von 3,0 m zur Straße halten.

Tiefgaragen sind überall außer in festgesetzten Anpflanzflächen zulässig. Die über den Boden hinausragenden Bauteile von Tiefgaragen sind zu begrünen.

Die Grundstückszufahrten dürfen bei Einzelhäusern eine Breite von 5,0 m und bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten.

Versiegelung (vgl. Festsetzungen Nr. 5 und 4.2 sowie Örtliche Bauvorschrift Nr. 15):

Freiflächen sind so zu gestalten, dass die Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt ist.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit nicht anders benötigt, als Grünfläche anzulegen. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sowie Mulchgärten und die Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

Offene, unbedachte Stellplätze sowie Terrassen ab einer Grundfläche von 30 m² sind mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.

Grünordnerische Festsetzungen auf den privaten Flächen (vgl. Festsetzungen Nr. 8.1):

Innerhalb der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mind. 1 standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Innerhalb der Baugrundstücke sind die Bäume auf der verkehrsfächenzugewandten Seite mit einem Abstand von 6 m zu der erschließenden Verkehrsfläche zu pflanzen.

Sollte auf Grund von notwendigen Zufahrten, Zuwegungen oder anderer erforderlicher Anlagen nicht genügend Platz zur vorhanden sein, können die Bäume an anderer Stelle gepflanzt werden.

Zur Mindestqualität der Pflanzen siehe im Bebauungsplan textliche Festsetzung Nr. 8.1.1.

Außenbeleuchtung (vgl. Festsetzung Nr. 8.3):

Die Leuchtgehäuse von Außenbeleuchtungselementen sind insektenfreundlich staubdicht und geschlossen auszuführen und dürfen im Betrieb eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölz- oder Grünflächen ist unzulässig.

Einfriedungen (vgl. Örtliche Bauvorschrift Nr. 11):

Als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Fuß- und Radwegen sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz und Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig.

Im Bereich von Zufahrten sind die Einfriedungen so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) gewährleistet sind.

Die Grenzen zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Grünflächen müssen eingefriedet werden. Als Einfriedung sind geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder freiwachsende Sträucher in einer maximalen Höhe von 2,0 m sowie Zäune aus natürlichen Materialien (Holz und Naturstein) in einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (vgl. II. 10 - 18):

Zur Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Materialien zulässig. Glänzend glasierte oder Engobierte Materialien sind nicht zulässig.

Satteldächer dürfen nur mit Tonziegeln oder Betondachsteinen in den Farben Rot und Rotbraun eingedeckt werden. Dies gilt nicht für Verglasungen, Solardächer oder begrünte Dächer.

Photovoltaikanlagen auf dem Dach müssen sich dem Dach in der Neigung anpassen und dürfen nicht über die Dachfläche hinausragen.

Geschlossene und offene Kleingaragen (Carports) sowie Nebengebäude sind extensiv zu begrünen. Von der Dachbegrünung kann abgewichen werden, wenn die Dachfläche technische Anlagen wie Solaranlagen aufnimmt.

Die Gesamtlänge von Dachgauben, Dachgiebeln (auch Friesengiebel) oder Dacheinschnitten je Dachseite darf insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2,0 m entfernt bleiben.

Für die Außenwandflächen (Fassaden) sind folgende Materialien und Farben zulässig:

- Holzmaterialien in farblosem, rotbraunem, grauem oder weißem Anstrich
- Ziegelmauerwerk oder Verblender(riemchen) in Rot oder Rotbraun
- Putzmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grau und Weiß

Daneben sind Zinkbleche oder Betonmaterialien untergeordnet auf bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Die zugehörigen RAL-Farben sind zur Orientierung in Nr. 14.3 hinterlegt.