

Textfestsetzungen

Bebauungsplan „Üttfeld - Bahnhof“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird nach § 4 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer A „Allgemeines Wohngebiet“ (WA), nach § 6 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer B „Mischgebiet“ (MI) und nach § 8 BauNVO für den Geltungsbereich der Ordnungsziffer C „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß nebenstehender Tabelle durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) festgeschrieben.

Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet	Z	GRZ	GFZ
Ordnungsziffer A (WA)	I/II	0,25	0,5
Ordnungsziffer B (MI)	II	0,6	1,2
Ordnungsziffer C (GE)	I/II	0,8	1

Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Bauflächen dargestellt sind.

Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B:

2. Zahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A1 ist bergseitig eine I-geschossige Bebauung festgesetzt. Eine Überschreitung der I-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A2 und B1 ist zur Erschließungsstraße hin eine II-geschossige Bebauung, bestehend aus Erdgeschoß (EG) und Obergeschoß (OG), als Höchstgrenze festgesetzt. Eine Überschreitung der II-Geschossigkeit ist zulässig, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt.

Als Ausnahme wird für das Pilotprojekt „Kontakt- und Nachbarschaftshaus Üttfeld“ als Höchstgrenze eine III-geschossige Bebauung festgeschrieben. Auch hier kann eine Überschreitung der Geschossigkeit zugelassen werden, wenn es sich dabei um ein Geschöß im Sinne des § 2 (4) LBauO handelt.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Als Ausnahme sind für das Pilotprojekt „Kontakt- und Nachbarschaftshaus Üttfeld“ auch Gebäudelängen über 50 m erlaubt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Zeichnung eingetragene Firstrichtung (\leftrightarrow) ist zwingend einzuhalten.

5. Nebenanlagen

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B sind im Sinne des § 14 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen bis 20 m² Grundfläche zulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die Garagenzufahrten müssen straßenseitig erfolgen. Die Längsneigung der Zufahrtsrampe darf bis $\pm 5\%$ betragen. Freistehende Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten.

Geltungsbereich der Ordnungsziffer C:

1. Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C sind nach § 8 (3) 1 BauNVO pro Grundstück max. 1 Wohnung zulässig. Eine getrennte Veräußerung mit Teilparzellierung ist nicht erlaubt.

2. Zahl der Vollgeschosse

Für die Produktionsgebäude ist eine I-geschossige Bebauung vorgeschrieben. Eingangsbereich und Verwaltungstrakt sind vom Produktionsbereich in der Gebäudestruktur abzusetzen, sofern hierbei eine Größe von 50 m² genutzte Grundfläche überschritten wird. Verwaltungs- bzw. Eingangstrakt dürfen II-geschossig sein.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4. Stellung der baulichen Anlagen

Die in der Zeichnung eingetragene Firstrichtung (\leftrightarrow) ist zwingend einzuhalten.

5. Stellplätze und Garagen

Freistehende Garagen sind mit Satteldach in der Dachneigung des Hauptgebäudes zu errichten

B Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B:

1. Dacheindeckung/Dachform/Dachaufbauten

1.1 Die Gebäude sind mit Satteldächern in einer Dachneigung von 38 - 45 Grad zu errichten. Eine Abwicklung des Satteldaches in der Giebelspitze zum Krüppelwalm ist erlaubt. Der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten. Als Ausnahme sind für das Pilotprojekt „Kontakt- und Nachbarschaftshaus Üttfeld“ sowohl Sattel- als auch Pultdächer erlaubt, die Dachneigung soll 38 - 45 Grad betragen, der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten.

1.2 Dachaufbauten sind nur an Wohngebäuden bzw. beim Pilotprojekt „Kontakt- und Nachbarschaftshaus Üttfeld“ erlaubt. Sie sind nur als Schlepp- oder Spitzgaupe auszuführen. Hierbei ist ein seitlicher Abstand zur Giebelwand von mindestens 1.00 m einzuhalten. Die Höhe der Gaupen darf für die Fenster max. 1.40 m betragen. Bei Spitzgaupen darf das Gaupendach abgewalmt werden, die Breite des Gaupenfensters muß kleiner sein als seine Höhe, wobei die Breite des Fensters max. 1.00 m beträgt. Dacheinschnitte in den Längsfronten als Balkone oder Loggien sind unzulässig.

2. Gebäudehöhen

2.1 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A1 darf die Wandhöhe der Wohngebäude (gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis Traufe) bergseitig nicht mehr als 3,50 m betragen. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A2 und B darf die Wandhöhe der Wohngebäude (gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis zur Traufe) bergseitig nicht mehr als 5,50 m betragen.

Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A1, A2 und B sind Drennpel zulässig, wobei die vorgeschriebene Wandhöhe nicht überschritten werden darf. Die Fußbodenoberkante darf nicht höher als 0,30 m über der Oberkante der Erschließungsstraße liegen.

Als Ausnahme sind für das Pilotprojekt „Kontakt- und Nachbarschaftshaus Üttfeld“ Wandhöhen von max. 9,00 m zugelassen, gemessen von Oberkante Erschließungsstraße.

2.2 Aufschüttungen oder Abgrabungen sind im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B bis zu 0,70 m über bzw. unter natürlichem Gelände zulässig. Bezugspunkt hierzu ist der Einfahrtbereich der Erschließungsstraße.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Fassade: Im Geltungsbereich der Ordnungsziffern A und B sind als Fassadenmaterial Kellenstrich- oder Reibputze zulässig. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzverkleidung, und hier auch nur zur Fassadengliederung, bis max. 30 % der Gesamtfassadenfläche erlaubt. Fassadenbegrünungen und -berankungen sind erlaubt. Insgesamt gilt das Einfügegebot in die umgebende dörfliche Baustruktur.

3.2 Dach: Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbenem Material auszuführen (Kunstschiefer-Naturschiefer, Pfannen). Wellplatten sind als Bedachungsmaterial ausgeschlossen. Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

3.3 Werbeanlagen: Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A ist das Anbringen von Werbeanlagen unzulässig. Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B sind Reklame- und Werbeanlagen nur auf Wandflächen gestattet. Es ist keine Leuchtreklame erlaubt. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Die Werbeanlagen dürfen maximal 2 Flächen von jeweils 5 % der Wandfläche, maximal jedoch 2,0 * 3,0 m umfassen. Darüber hinaus ist auf dem Betriebsgrundstück jeweils ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 1,0 m² zulässig.

4. Versiegelungsgrad

Der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich der Ordnungsziffer A darf 50 %, im Geltungsbereich der Ordnungsziffer B 70 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Geltungsbereich der Ordnungsziffer C:

1. Dachneigung/Dachform/Dachaufbauten

1.1 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C (Gewerbegebiet) sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-35 Grad vorgeschrieben. Innerhalb einer Betriebseinheit sind sämtliche Gebäude in der gleichen Dachneigung auszuführen. Der Dachüberstand darf 30 cm nicht überschreiten.

2. Gebäudehöhen

2.1 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C darf eine Wandhöhe der Produktionsgebäude von 5,00 m (gemessen von Oberkante der Erschließungsstraße bis Traufe) nicht überschritten werden. Die Gesamthöhe der Gebäude (gemessen von Oberkante Gelände bis zum First) darf 8,50 m nicht überschreiten. Begründete Ausnahmen können von der Ortsgemeinde zugelassen werden. Gebäudesockel dürfen gegenüber der Erschließungsstraße eine Höhe von 50 cm nicht überschreiten, ausgenommen sind Gebäudeteile mit Anlieferungsrampen.

2.2 Im Geltungsbereich der Ordnungsziffer C sind Aufschüttungen auf den Grundstücken, welche an den Bahndamm angrenzen, bis zur Oberkante des Bahndammes zulässig. Auf den übrigen Grundstücken der Ordnungsziffer C sind Aufschüttungen und Abtragungen bis zu 0,70 m über bzw. unter natürlichem Gelände erlaubt. Bezugspunkt ist die Höhe der Erschließungsstraße im Einfahrtsbereich. Der Betriebshof ist mit max. 4 % Neigung herzustellen. Erforderliche Böschungen sind in unregelmäßigen Neigungen zu erstellen, Neigung flacher als 1:2.

3. Äußere Gestaltung der Gebäude

3.1 Fassade: Als Fassadenmaterial sind ausschließlich helle Putze, Sichtbetonflächen, Kalksandstein und weißer Naturstein zulässig. Zur Gliederung der Fassade sind in geringem Umfang (bis max. 10 % der Gesamtfassadenfläche) Verkleidungen als Holzverkleidungen erlaubt. Insgesamt gilt das Einfügegebot in die umgebende dörfliche Baustruktur.

3.2 Dach: Die Dacheindeckung ist in anthrazitfarbenem Material auszuführen (Kunstschiefer, Naturschiefer, Pfannen, Wellplatten). Bitumenrollbahnen dürfen nicht als Oberschicht verwendet werden.

3.3 Werbeanlagen: Reklame- und Werbeanlagen sind nur auf Wandflächen gestattet. Das Anbringen auf Dächern oder an Traufen ist nicht gestattet. Die Werbeanlagen dürfen max. 2 Flächen von jeweils 5 % der Wandfläche, maximal jedoch 2,0 * 3,0 m umfassen. Darüber hinaus ist auf dem Betriebsgelände jeweils ein Hinweisschild bis zu einer Größe von 2,0 m² zulässig.

4. Versiegelungsgrad

Der Anteil der versiegelten Fläche an der gesamten Grundstücksfläche darf maximal 80 % betragen.

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

1. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Gestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
2. Die Bepflanzung auf den Grundstücken ist im ersten Jahr nach Bezug der Gebäude durchzuführen.
3. Die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist in regelmäßigen Abständen von drei Jahren durch die Gemeinde zu kontrollieren. Nachbesserungen entsprechend den Festsetzungen sind umgehend durchzuführen.
4. Die gekennzeichneten Sichtdreiecke sind von Bepflanzung freizuhalten.
5. Herstellungsmaßnahmen außerhalb der Bauparzellen sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur, sowie der Belegung des Baugebietes durchzuführen. Auf den Privatparzellen ist die Bepflanzung spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit herzustellen.

C Pflanzbindung - Pflanzpflichten

1. Die gekennzeichneten Gehölze und Vegetationsbestände sind zu erhalten und vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
2. Entlang den Erschließungsstraßen sind beidseitig im Abstand von max. 10 m großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzung ist auf privaten Grundstücken zu dulden und durch die Grundstückseigentümer zu unterhalten.

3. Im Bereich der Ordnungsziffer A ist pro Baugrundstück mindestens 1 großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
4. Im Zuge der Parzellierung des Gewerbegebietes sind beidseitig des Grenzverlaufs je mindestens 2 m breite Pflanzstreifen auszubilden und mit mindestens 5 einheimischen Gehölzarten zu bepflanzen.
5. Stellplatzanlagen sind mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Jeweils für 5 Stellplätze ist ein Laubbaum erster Ordnung zu pflanzen.
6. Sichtbare Wandflächen, die auf einer Länge von über 6 m keine Fenster und Türen aufweisen, sind flächig zu begrünen.
7. Abgrabungs- und Auffüllböschungen sind ohne Stützwände in geschlossene Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu integrieren.
8. Für die Gehölzpflanzungen sind im Misch- und Wohngebiet ausschließlich Laubgehölze, im Gewerbegebiet ausschließlich einheimische Laubgehölze zu verwenden.
9. Für Pflanzungen sind zu verwenden (z.B.):
 - a) Hochstämmige Obstbäume: Kirsche, Pflaume, Apfel, Birne
 - b) Einzelbäume: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Sandbirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Aspe (*Populus tremula*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Feldulme (*Ulmus carpinifolia*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
 - c) Straucharten Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*), Grauweide (*Salix cinerea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Feldahorn (*Acer campestre*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Wasserschneeball (*Viburnum opulus*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 - d) Wandbegrünung Efeu (*Hedera helix*), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* Veitchii), Knöterich (*Polygonum aubertii*), Geißblattarten (*Lonicera spec.*), Pfeifenwinde (*Aristolchia durior*).
 - e) Röhrichtpflanzung Schilfrohr (*Phragmites communis*), Rohrkolben (*Typha latifolia*), Sumpf-Schwertlilie (*Iris pseudacorus*), Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Gilbweiderich (*Lysimachia vulgaris*)

D Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 2, abzuschieben, zwischenzulagern und wieder zu verwenden.
2. Auf denen mit D2 gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze, darunter 10 % Bäume zu pflanzen.
3. Auf den mit D1, D3, D4 und D5 gekennzeichneten Flächen sind die in der Begründung beschriebenen Maßnahmen durchzuführen.

E Hinweise

1. Fassadenklinker sind zu vermeiden.
2. Wege, Terrassen, Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (zulässig sind z. B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken o.ä.), soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.
3. Anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung sollte gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden (z. B. Produktion, Bewässerung der Außenanlagen bzw. Gärten). Auf Privatgrundstücken sollte hierzu mindestens 3 cbm fassende Behälter installiert werden. Eine Benutzung für die Toilettenspülung wird empfohlen.