TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bereich Fichtenweg, Spich

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR § 3 BauNVO)

Ausnahmen nach § 3 (3) Nr. 1 - 2 einschließlich sind nicht zulässig.

1.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Freileitungen jeglicher Art sind nicht zulässig.

2. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt - 350 m^2 - je Haus.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig.

3.2 Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen, daß das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem höchsten Punkt der festgesetzten Erschließungsanlage (Straße oder Weg) liegen. Die der Erschließungsanlage zugewandte nächstliegende Gebäudeseite (Außenwand) wird zur Bestimmung der zulässigen Höhe herangezogen.
Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens.

5. Begrünungs- und Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 25 BauGB

5.1 Erhaltung von Bäumen

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen sind alle bestehenden Bäume zu erhalten.

5.2 Innerhalb der Baugrenzen sind Eichen ab 30 cm Stammdurchmesser, soweit bautechnisch möglich, zu erhalten.

5.3 Fassadenbegründung

Mindestens 1/3 der Fassadenflächen über die belebte Bodenzone aller errichteten Gebäude ist gegebenenfalls mit geeigneten Rankhilfen zu begrünen. Es werden folgende Arten vorgeschlagen:

- Gemeinder Efeu
- Wilder Wein
- Waldreben
- Knöterich
- Jelängerjelieber

6. Wasserrechtliche Festsetzungen nach § 51 a LWG

Das von den befestigten Flächen wie Zufahrten, Zuwegungen sowie von den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück selbst über die belebte Bodenzone zu versickern.

7. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauONW

7.1 Dachgauben, Dacheinschnitte und Ziergiebel sind bis zu maximal 1/3 der Dachlänge zulässig. Dacheinschnitte sind nur auf der Gebäuderückseite (der Erschließungsstraße abgewandten Seite) zulässig.

7.2 Einfriedungen sind in allen Grundstücksbereichen in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen wie Haselnuß, Hundsrose, Ilex, Heckenrose, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, Luguster, Ahorn oder Wildkirsche anzulegen.
Holzstaketenzäune und Maschendrahtzäune, die in die lebenden Hecken integriert werden, sind zulässig.