

# Handlungsfelder

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### Offene Bauweise

Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H)

Grundflächenzahl (GRZ):

- 0,25 bei **E** und **D**
- 0,3 bei **H**

Anzahl der Vollgeschosse:

- Max. ein Vollgeschoss bei **E** und **D**
- Max. zwei Vollgeschosse bei **H**

Festlegung der max. Firsthöhe:

- 9,00 m bei **E**, **D** und **H**
- 8,00 m bei **H**

Festlegung der max. Traufhöhe von 4,00 m bei **E** und **D**

Festlegung der max. Sockelhöhe von 0,60 m bei **E**, **D** und **H**

## 2. Überbaubare Flächen, Vorgartenzonen

Ausschluss von Carports, Garagen und Stellplätzen im Vorgartenbereich (Entlang Haupteinfahrt 2,00 m von Straßenbegrenzungslinie, entlang Stichstraßen 1,00 m)

## 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bei **E** und **D** ist je angefangene 900 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

Bei **H** ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

## 4. Grünordnung

Erhaltungsgebot für bestehende Baumreihe entlang Straße Heideblock

Anpflanzungen von Laubbäumen im öffentlichen Straßenraum – Vorschlag: Eberesche, Spitzahorn oder Bergahorn

Anpflanzung von Laubbäumen entlang westlicher Plangebietsgrenze als Abschirmgrün zum Schutz des Landschaftsbildes – Vorschlag: Stieleiche, Spitzahorn oder Bergahorn

Schutz Landschaftsbild: Anpflanzungen von min. 2 Laubbäumen je Baugrundstück innerhalb Anpflanzzone am westlichen Plangebietsrand

Heckenpflanzung oder Freihaltebereich (3,00 m) am östlichen Plangebietsrand

Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

## 5. Erschließung

Verkehrsberuhigter Bereich mit dezentraler Anordnung von Besucherparkplätzen (mindestens 4-5 öffentliche Besucherparkplätze)

Privater Stellplatzbedarf ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen

2 St je Wohneinheit bei **E** und **D**; 1,5 St bei **H**

## 6. Entwässerung

Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken

Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen auf den unbebauten Grundstücksteilen

## 7. Gestaltungsvorgaben

Vorgaben zur Dachneigung

- 15 - 48° bei **E, D und H**

- ~~Bis 15° bei **H**~~

Dacheindeckung mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen; **spiegelnde und hochglänzende Materialien sind nicht zulässig**; Solaranlagen sind zulässig

Fasadengestaltung als rötliches Mauerwerk, **15 % der Fassadenflächen sind auch in anderen Materialien zulässig**

Regelung der max. zulässigen Höhe von Einfriedungen zu öffentlichen Flächen (1,20 m)

Gemeinde Witzeze, Bebauungsplan Nr. 11

Vorentwurf, GV 11. April 2018



**stolzenberg@planlabor.de**