

Zukünftige Textliche Festsetzungen (Teil B)

Die detaillierte Ausformulierung der Textlichen Festsetzungen (Teil B) erfolgt dann im zweiten Verfahrensschritt. Zu den folgenden Punkten sollen textliche Festsetzungen getroffen werden:

I. Städtebauliche Festsetzungen

1. Grundsätzlicher Ausschluss der sonst nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen im WA-Gebiet.
2. Maximale Gebäudehöhe, bzw. Firsthöhe bei 9,50 m bis 9,70 m über Gelände. Hierzu werden in jedem Baufenster Höhenbezugspunkte festgesetzt.
3. Es wird festgesetzt, dass eine Erhöhung des natürlichen Geländeniveaus nicht zulässig ist, mit Ausnahme der Auffahrtsrampen zum Anschluss der Baugrundstücke an die Woltersdorfer Straße.
4. Ausschluss von Kellern im Baugebiet 1. Im Baugebiet 1 mit sehr hohem Grundwasserstand soll der Bau von Kellergeschossen ausgeschlossen werden.
5. Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus zulässig. Bei dem Bau eines Doppelhauses ist pro Haushälfte nur jeweils 1 Wohneinheit zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Als Außenwandmaterial soll Holz ausgeschlossen werden. Holz ist höchstens in geringem und untergeordnetem Anteil in der Außenfassade zulässig.
2. Die Hauptdächer der Gebäude müssen eine Mindestdachneigung von 28° aufweisen.
3. Als Dachfarben sollen rot, braun, anthrazit und Mischungen dieser Grundfarben erlaubt sein.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen werden im Zusammenhang mit der Erstellung des Umweltberichtes erarbeitet. Das Baugebiet 1 stellt ein bisher nach § 35 BauGB zu beurteilender Außenbereich dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird es nicht möglich sein, alle Kompensationsmaßnahmen im B-Plangebiet umzusetzen. Es wird ein Nachweis externer ökologischer Kompensationsmaßnahmen erforderlich werden.

Stand: August 2016