

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 und 2 BauGB und BauNVO)

1. Im Plangebiet werden folgende Nutzungen zugelassen:

- Wohngebäude
- Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen, wie Abstell- und Gerätehäuschen, Gewächshäuser und Gartenpavillons; Schwimmbecken nur im Bereich der Einzelhäuser
- Anlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen; das gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen

2. Die Lage der in der Bebauungskonzeption dargestellten Häuser ist im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen und unter Beachtung des § 6 BauO (Abstandsflächen) variierbar.

3. Für das Wohngebiet werden folgende Gestaltungsfestsetzungen getroffen:

- Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind Verkleidungen, die ein Material vortäuschen (Imitatoren), nicht zulässig.

- n,

- Dachgestaltung

Die Wohngebäude sind vorzugsweise mit einem Satteldach zu versehen. Um eine Gestaltungsvielfalt zu erreichen, sind auch Walmdächer (Einzelhäuser) und Mansarddächer (Doppelhäuser, Reihenhäuser) zulässig. Für Mansarddächer gilt die für eingeschossige Gebäude festgesetzte Traufhöhe.

Die Neigung der Dachflächen darf betragen:

- . bei eingeschossigen Gebäuden 38 - 40°
- . bei zweigeschossigen Gebäuden 38 - 45°

Diese Festsetzung gilt **nicht** für Mansarddächer.

Sofern Garagen mit einem Satteldach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen wie die des Wohngebäudes sein.

Das Anbringen von Solarelementen auf den Dachflächen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

- Traufhöhen

Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

- . bei eingeschossiger Bauweise 4,5 m
- . bei zweigeschossiger Bauweise 6,0 m

Ausnahmsweise darf in den Bereichen mit eingeschossiger Bauweise die Traufhöhe auf einer Länge von maximal 1/3 der Trauflänge eine Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden.

Bezugspunkt für die angegebenen Traufhöhen ist:

- a) bei ebenem Gelände:
Straßenmitte
- b) bei ansteigendem Gelände:
die OK der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung (Mitte Straßenfront)
- c) bei abfallendem Gelände:
die OK Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeflucht

4. Der 2. Bauabschnitt darf erst dann begonnen werden, wenn mindestens 70 % der im 1. Bauabschnitt errichteten Wohnungen belegt sind.

5. Weitere Festlegungen:

- Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Holzzaun und/oder Hecke bis 0,8 m Höhe zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens 0,5 m von der Fahrbahnkante abzurücken.
- Alle öffentlichen befahrbaren Flächen (Straßen, Wege, Parkplätze) erhalten eine sickerfähige Befestigung (Pflaster mit mineralischem Unterbau, 1 cm Fugenbreite).
- Parkflächen sind mit Rasenlochklinkern (Loch/Steg-Verhältnis 1 : 2) zu befestigen.
- Alle Straßen sind als verkehrsberuhigte Zone (Zeichen 325 StVO) auszuweisen.

- Die vorh. Strauch- und Baumvegetation an der südlichen Grenze ist zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und gegebenenfalls zu ergänzen.

- Die Abschirmung des Wohngebietes im Westen, Osten und Norden erfolgt durch freiwachsende Hecken, 2,5 m breit.

- Wo Grundstücke rückseitig aneinanderstoßen, sind freiwachsende Hecken von 3,0 m Breite anzulegen.

- Wie im Plan dargestellt, sind 230 Bäume (meist innerhalb der Strauchflächen) zu pflanzen.

- Das Niederschlagswasser der Dachentwässerung ist zu sammeln und zur Bewässerung der Grünflächen zu verwenden.

- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 4 m keine Fenster-, Tor- und Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 4 m Länge mit einer Kletterpflanze zu bepflanzen (sh. Pflanzenliste).

- Die Schutzpflanzungen entlang der nördlichen Grenze sind bei Baubeginn anzulegen.

- Alle übrigen Pflanzarbeiten erfolgen bis 1,5 Jahren nach dem Bau der Gebäude und Straßen.

- Für die Pflanzungen ist 2 - 3 mal verschulstes Material zu verwenden.

Zuständigkeit für die Pflege

- öffentliches Grün: die Gemeinde Radewege
- Grünflächen auf den Grundstücken: der Grundstückseigentümer
- Die angelegten Grünflächen sind zu erhalten.