

# Text - Teil B -

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Im Plangeltungsbereich sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

generell zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Hauptnutzung des Gebäudes baulich untergeordnet sind
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen werden.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die überbaubare Grundfläche bezieht sich auf ein Gebäude im Baufeld je Baugrundstück.

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximalen Gebäudehöhen (Trauf- und Firsthöhen) sind bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens liegt bei maximal 1,00 Meter oberhalb des ermittelten Bezugspunktes.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte, der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite festgesetzt. Bei Eckgrundstücken kann die für den unteren Bezugspunkt maßgebliche Straße frei gewählt werden.

Für die Gebäudehöhen werden Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt. Die maximale Firsthöhe darf zugunsten von Schornsteinen und anderen notwendigen Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.

Die Traufhöhe wird auf die Schnittlinie zwischen der vom Erdgeschoss Fertigfußboden aufgehenden Außenwand und der Dachhaut bezogen. Die Traufhöhe bemisst sich nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist oder nach allen Seiten zurückgesetzt.

Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches des Gebäudes.

## **2.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Die Bauweise innerhalb des Geltungsbereiches ist als offen festgesetzt.  
In den Teilgebieten 1 bis 5 und 7 bis 10 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

In dem Teilgebiet 6 sind ausschließlich Hausgruppen zulässig.

## **3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

In den Teilgebieten 1 bis 5 und 7 bis 10 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

## **5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie von überdachten Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

## **6. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich zugunsten von Terrassen, Wintergärten und anderen untergeordneten Baukörpern bis maximal 60 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal in der notwendigen Höhe zulässig, um Terrassen, Wintergärten und andere untergeordnete Baukörper, an die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens anzupassen.

## **7. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Teilgebiete 1, 2, 3, 5 und 8 beträgt 600 m<sup>2</sup> und für die Teilgebiete 7 und 9 800 m<sup>2</sup>.  
Festgesetzte Grünflächen sind nicht Teil des Baugrundstücks.

## **8. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**

### **8.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Gestaltung der Fassaden ist zulässig in Weiß bis Sandfarben sowie in Rot bis Rotbraun als Klinker, Putz-, oder Ziegelfassade.

Untergeordnete Gebäudeteile sind ebenfalls zulässig mit einer Holz- oder Steinfassade in den oben genannten Farbtönen und Naturfarben.

### **8.2 Dachgestaltung**

Zulässig sind Dächer in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit, glänzende Eindeckungen sind unzulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer zulässig.

In den Teilgebieten 6, 7, 10 und 11 sind auch Flachdächer zulässig.

Teilgebiet 1, 4, 5 und 8: 39° bis 45°

Teilgebiet 2 und 3: Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 5,50 m ist ausschließlich eine Dachneigung von 19° bis 21° zulässig. Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von mehr als 5,50 m ist ausschließlich eine Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.

Teilgebiet 6, 7 und 10: 3° bis 6°

Teilgebiet 9: 39° bis 50°

Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind auf nach Süden bis Westen ausgerichteten Dachflächen des Hauptgebäudes zulässig.  
Die Neigung von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie muss der Dachneigung entsprechen.

## **9. Grünordnerische Festsetzungen**

### **9.1. Einfriedungen**

An allen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durch standortgerechte und heimische Anpflanzungen vorzunehmen. Ergänzend zu den Anpflanzungen sind Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

### **10. Hinweise**

Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend verläuft der Vorfluter III / Freidorfer Au des Wasser und Bodenverbandes Fuhlensee-Bülk. Die Ausweisung der Baufelder in den angrenzenden Grundstücken ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband geschehen. Darüber hinaus ist bei Bauvorhaben die Satzung des Wasser- und Bodenverbandes zu beachten.