

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. Im WA 7 und WA 8 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig. Im WA 7 sind nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke unzulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe sind der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

- 3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist eine maximale Gebäudelänge von 20 m zulässig. Darüber hinaus gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4.0 Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Mindestgrundstücksgröße beträgt bei
 - Doppelhaushälften 300 m²
 - Einzelhäusern 450 m²Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.
- 4.2 Die gem. textlicher Festsetzung 4.1 festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen gelten nicht für bestehende Grundstücksgrößen.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 5.2 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 7 sind in Einzelhäusern maximal sechs Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 5.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind in Einzelhäusern maximal acht Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

6.0 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- 6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten zwischen der vorderen Baugrenze und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Offene Stellplätze sind zulässig.

7.0 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 7.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 7.2 Das auf den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in das vorhandene Kanalsystem einzuleiten.

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

8.1 Fassaden

Doppelhäuser sind in ihrer Materialität, in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind zulässig:

- rote bis rotbraune, beige bis braune Verblender (z.B. Klinker, Klinkerriemchen)
Teilflächen von 1/3 der Gesamtfassadenflächen sind in einer von der Hauptfassade abweichenden Gestaltung zulässig. Zulässig sind:
- Putzfassaden mit einem Remissionswert $\geq 70\%$
- naturbelassene oder farblos lasierte Holz oder matt lackierte/ pulverbeschichtete Metallverschalungen mit einem Remissionswert $\geq 70\%$

8.2 Dächer

Dachneigung: Für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15° bis 48° zulässig.

Die Errichtung von Pultdächern ist unzulässig.

8.3 Je Gebäude ist nur eine einheitliche Dachfarbe zulässig.

Als Material für die Dachflächen sämtlicher baulicher Anlagen sind nur matt glasierte oder engobierte, nicht glänzende Eindeckungen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zulässig.

Außerdem sind Sonnenkollektoren / Solaranlagen sowie begrünte Dächer zulässig.

8.4 Sockel

Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit + 0,00 m der höchste Punkt der Straßenverkehrsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

8.5 **Geschosse**

Die Außenwände eines Geschosses mit senkrecht aufgehenden Außenwänden sind oberhalb des oberen zulässigen Vollgeschosses von dessen Außenwänden um mindestens 0,75 m einzurücken.

8.6 **Stellplätze**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Wohneinheiten mit einer Wohnfläche kleiner gleich 60 m² ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.

8.7 **Ordnungswidrigkeiten**

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gem. § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO)