

Text - Teil B -

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt und dient 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.

In Teilgebiet 11 ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO der Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen, allgemein zulässig.

In Teilgebiet 12 ist gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO der kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In Teilbaugebiet 12 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze sowie durch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis auf insgesamt 740 m² überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 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.

4. 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 m² 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.

5. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Teilgebiete 1, 2, 3, 5 und 8 beträgt 600 m² und für die Teilgebiete 7 und 9 800 m².

Festgesetzte Grünflächen sind nicht Teil des Baugrundstücks.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 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, 11 und 12 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, 10 und 12: 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.

8.3 Notwendige Stellplätze

In den Teilgebieten 1 bis 5, 7 bis 10 und 12 sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.

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.

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.