

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 oder unterhalb des ermittelten Bezugspunktes.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens wird die Oberkante der Straßenmitte, senkrecht zur Mitte, der der Straße 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 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. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Je Wohneinheit sind 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 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.
- 7. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Für die Teilgebiete 1 bis 4 gilt eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m², für das Teilgebiet 5 von 700 m².
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.
 - 8.2 Dachgestaltung**
Zulässig sind Dächer in den Farben Rot bis Rotbraun und Anthrazit, glänzende Eindeckungen sind unzulässig.

Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen eine Einzellänge von max. 4,00 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von den seitlichen Dachkanten und zueinander von min. 2,00 m einhalten.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Satteldächer zulässig.
In den Teilgebieten 1 bis 3 mit einer Dachneigung von 12° bis 20°.
In den Teilgebieten 4 und 5 mit einer Dachneigung von 30° bis 50°.
 - 8.3 Dacheindeckung**
Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind auf nach Süden bis Westen ausgerichteten Dachflächen zulässig.
Die Neigung von Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie muss der Dachneigung entsprechen.

8.4 Gestaltung des obersten Geschosses

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 20° und weniger ist das oberste Geschoss bis maximal 40% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig. Angerechnet wird die Fläche, die von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut mindestens 2,30 m hat.

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.