

Text (Teil B)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf bei geneigten Dächern (ab 5 Grad Dachneigung) höchstens 8,50 m ab Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante betragen.

3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.

3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,00 m ab Oberkante Gelände begrenzt.

4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 0,50 m über der mittleren Straßenhöhe des zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnitts, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen.

Für das Grundstück 10 gilt eine entsprechende Höhe von 0,20 m.

5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

5.1 Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein heimischer, kleinkroniger Laubbaum in der Qualität Hochstamm 3xv, Stammumfang mind. 12 - 14 cm oder ein Obstbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 8 - 10 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

- 5.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine dreireihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 5.3 Innerhalb der privaten Grünfläche 'Knickschutz' ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen unzulässig.
- 5.4 Die öffentlichen Parkplätze sowie Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Aufbau und mit offenen Fugen herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 6 SICHTDREIECKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m Höhe ab Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von über 2,50 m.
- 7 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 Abs. 6 BauNVO)
Im straßenseitigen Bereich sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig.
- 8 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, Garagen oder überdachte Stellplätze herzustellen.
- 9 VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 10 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 84 LBO)
- 10.1 Dachform und Dachneigung
- 10.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15 Grad bis 50 Grad zulässig.
- 10.1.2 Für Gründächer gelten die Vorschriften der Ziff. 10.1.1 nicht.
- 10.1.3 Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 10.1.3 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

10.2 Dacheindeckung

10.2.1 Das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen ist zulässig. Aufgeständerte oder über- kragende Anlagen sind unzulässig.

10.2.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ dürfen nur mit einem Gründach errichtet werden.

10.3 Außenwände

10.3.1 Als Außenwandmaterialien sind Mauerwerk, Putz, Holz, Schieferstrukturen und Faserzementstrukturen sowie Metall zulässig. Die Materialien Schiefer- und Faserzementstrukturen sowie Metall dürfen höchstens 40 % der Gesamtgebäudefassade des Gebäudes betragen.

10.3.2 Carports, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

10.3.3 Garagen sind im gleichen Material und in der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude auszuführen.

HINWEISE

Ordnungswidrigkeit

Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 10.1 bis 10.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.