

Text (Teil B)

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 4. Gartenbaubetriebe und
 5. Tankstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 2 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 2.1 In Teilbereich (A) sind je Wohngebäude bis zu 3 Wohnungen zulässig.
 - 2.2 In Teilbereich (B) sind je Wohngebäude bis zu 6 Wohnungen zulässig.
- 3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Teilbereich (A) darf höchstens 6,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 3.2 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Teilbereich (B) darf höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 3.3 Im Teilbereich (A) darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) max. 3,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 3.4 Im Teilbereich (B) darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) max. 6,00 m über der Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
- 4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 4.1 Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise ist die Errichtung von Gebäuden nur an der Grenze zum angrenzenden Wohngrundstück zulässig.
- 5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 5.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenoberkante der baulichen Anlagen darf nicht höher als der in der Planzeichnung in dem Baufeld festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegen.
- 6 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 6.1 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Beton- grassteine, Pflaster).
 - 6.2 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
 - 6.3 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

- 6.4 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigung zu schützen.
- 6.5 Pflanzen innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind zu schützen und auf einer Breite von drei Metern zu erhalten, bestehende Lücken sind durch gleichartige Anpflanzungen zu schließen.

7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBO)

7.1 Dachform und Dachneigung

- 7.1.1 Es sind nur Sattel-, Zelt-, Walm oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 40° zulässig.
- 7.1.2 Für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind auch Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 Grad zulässig.
- 7.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

7.2 Dacheindeckung

- 7.2.1 Als Dacheindeckung sind nur nicht-glasierte Pfannen- oder Schindeldächer in Rot-, Braun-, Anthrazit- oder Schwarztönen sowie Eindeckungen in Glas oder Gründächer zulässig.
- 7.2.2 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
- 7.2.3 Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 7.2.4 Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ nur mit einem Gründach zulässig.

7.3 Außenwandgestaltung

- 7.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Sichtmauerwerk, Fassadentafeln, Holz und Glas zulässig.
- 7.3.2 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

8 HINWEISE

8.1 Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBO-SH handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 7.1 bis 7.3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.