

# Text (Teil B)

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

1.1 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

## **2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 3), darf für die Grundstücke 1 - 4 maximal 9,00 m und für die Grundstücke 5 - 8 maximal 8,50 m betragen.

2.2 Die Traufhöhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 3), darf für die Grundstücke 1 - 4 maximal 6,00 m und für die Grundstücke 5 - 8 maximal 4,50 m betragen.

2.3 Begrünte Dächer sind auf den Grundstücken 1 - 4 mit einer Gebäudehöhe von maximal 7,50 m und auf den Grundstücken 5 - 8 von maximal 4,50 m, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig..

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

3.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf bei den Grundstücken 1 - 3 nicht höher als die Höhe der Oberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes und bei den Grundstücken 4 - 6, 8 nicht höher als 50 cm über der Höhe der Oberkante des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen. Bei Grundstück 7 darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen nicht höher als 1,00 m über dem zum Grundstück gehörenden Straßenabschnitt liegen.

## **4 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

4.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

## **5 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)**

- 5.1 Der in der Planzeichnung gekennzeichnete und als 'zu erhaltend' festgesetzte Knick ist dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- 5.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
- 5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.5 Abgrabungen und Aufschüttungen für bauliche Maßnahmen müssen außerhalb der privaten Grünfläche "Schutzgrün" liegen.

## **6 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)**

- 6.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.

## **7 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

### 7.1 Dachneigung:

Die Dächer des Hauptgebäudes sind mit einer Dachneigung von mindestens 15° auszuführen. Begrünte Dächer sind auch als Flachdach zulässig.

Nebengebäude, Garagen und sonstige Nebenanlagen können auch mit einer flacheren Dachneigung als das zugehörige Hauptgebäude oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.

### 7.2 Dacheindeckung

Zulässig sind nur dunkle Farbtöne und rot. Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig.

Für Nebendachflächen, sofern diese nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken, sind auch transparente Eindeckungen zulässig.

7.3 Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 8.1 bis 8.2 gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.

7.4 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

## **8 ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**

8.1 Innerhalb des Gehölzstreifens nördlich des Plangebiets sowie an den zu erhaltenden Gehölzen im Plangebiet sind insgesamt 10 Fledermaushöhlen für Wochenstuben und 2 Fledermaushöhlen für Winterquartiere anzubringen.

8.2 Innerhalb des Plangebiets oder in geeigneten angrenzenden Bereichen sind insgesamt 15 Nistkästen für Höhlenbrüter anzubringen.

8.3 Die Außenbeleuchtung ist insekten- und fledermausfreundlich mit hohem Gelblichtanteil (z.B. LED) zu gestalten, nach unten abstrahlend auszurichten.