

Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Auf den Grundstücken Dorfstraße 25 und 27 ist die Firsthöhe der Hauptgebäude auf höchstens 9,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
 - 2.2 Auf den Grundstücken Dorfstraße 29 und 31 ist die Firsthöhe der Hauptgebäude auf höchstens 12,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
 - 2.3 Auf den Grundstücken Dorfstraße 25, 27 und 31 ist die Traufhöhe der Hauptgebäude auf höchstens 4,50 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
 - 2.4 Auf dem Grundstück Dorfstraße 29 ist die Traufhöhe der Hauptgebäude auf höchstens 7,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt.
 - 2.5 In den Mischgebieten ist bei Garagen, Carports und Nebenanlagen die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m über der Höhe des Erdgeschossfußbodens des zugehörigen Hauptgebäudes begrenzt.

- 3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längengrenzung der Gebäude.

- 4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 4.1 In den Mischgebieten darf die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude nicht mehr als 0,60 m über dem höchsten Punkt des zum Baugrundstück gehörenden Straßenabschnittes (hier: Dorfstraße), gemessen am zum Grundstück gelegenen äußersten Rand der Fahrbahn, betragen. Für das Grundstück Dorfstraße 31 gilt diesbezüglich ein Wert von 1,20 m.

- 5 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 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern.

- 5.2 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Form aus fugenreichem Material ohne Betonunterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Beton-Rasengittersteine, Pflaster).
- 5.3 Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- 5.4 Im Plangebiet sind mind. 3 standortgerechte Laubbäume, Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.5 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem 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 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 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.

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

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten nur für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Mischgebiete.

7.1 Dachform und Dachneigung

- 7.1.1 Die Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur als geneigte Dächer mit Dachneigungen über 25 Grad zulässig. Nebendachflächen sind bis zu einem Viertel der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 7.1.3 Nebendachflächen, Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassendächer und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

7.2 Dacheindeckung

- 7.2.1 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-glasierte, schwarze, graue, braune oder rote Pfannen- oder Schindeldächer zulässig. Im Bereich des Grundstückes Dorfstraße 31 ist auch eine Eindeckung mit Reet zulässig.
- 7.2.2 Für Flachdächer, Nebenanlagen, Terrassendächer und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 7.2.3 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

7.3 Außenwandgestaltung

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