

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE**
(§ 4 BauNVO)
 - a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im WA-0,3*-Gebiet Gartenbaubetriebe (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) allgemein zulässig.
 - b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet Tankstellen (gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 2. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - 2.1 Im Reinen Wohngebiet ist die Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² je Einzelhaus und von 300 m² je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.
- 3. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 3.1 Im Reinen Wohngebiet ist je Doppelhaus jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.
- 4. IMMISSIONSSCHUTZ**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 4.1 In dem Reinen Wohngebiet (in dem Lärmpegelbereich I nach DIN 4109) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen (siehe Planzeichnung).
- 5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 5.1 Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind als heimische, standortgerechte Laubbäume von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 2 m groß anzulegen und offen zu halten. Zusätzlich ist je Baugrundstück mindestens ein firstüberschreitender Einzelbaum zu pflanzen.
- 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS WR-GEBIET**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
 - 6.1 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene, unglasierte Dachpfannen. Abweichungen sind nur zulässig, wenn Sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

Außenwände: Rote oder gelbe Verblendung; Putz- oder Holzverschalte Flächen sind nur im Bereich der Traufseiten zulässig.
 - 6.2 GARAGEN UND CARPORTS**

Garagen und Carports müssen mindestens 5 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.
 - 6.3 ZUFahrTEN**

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus sicherungsfähigen, großfugigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster).