

TEIL B - TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

3. STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i. V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

4.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE

Im Plangebiet sind ausschließlich Sattel-, oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.

4.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Glasierte Ziegel sind nicht zulässig.

Außenwände: Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig.

4.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden.

5. NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 16 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

In einem Einzelhaus ist jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

STRASSENBEPLANZUNGEN

Es sind Spitzahorn (*Acer platanoides*) zu pflanzen. Die Pflanzflächen (Baumscheiben) dürfen 4 qm nicht unterschreiten. Sie sind mit standortgerechten bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Grünordnungsplan).

EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V. mit § 92 LBO)

Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese als Hecke zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.

8. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALT VON BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)

Der als zu erhaltend festgesetzte Baum ist während der Bauarbeiten fachgerecht zu schützen und dauerhaft zu unterhalten. Im Gelände der zu errichtenden Baulichkeiten zur Nahwärmeversorgung ist die nicht überbaute oder als Zufahrt genutzte Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (vgl. Grünordnungsplan).