

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstückes beträgt 600m².

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

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,3 m über der Oberkante des dazugehörigen Bezugspunktes liegen.

Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

4.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE

Im Plangebiet sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

4.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Es sind Ziegel- bzw. Betonpfannen in rot zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig. Glasierte Pfannen sind nicht zulässig.

Außenwände: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 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.

4.4 STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus versickerungsfähigem, großfugigen Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

4.5 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedung sind diese zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke aus Laubgehölzen wie z.B. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Liguster (*Ligustrum vulgare*) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

5.1 Im Plangebiet ist je angefangener 300m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

5.2 Die Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Entlang der südlichen und westlichen Grenzen der Ausgleichsflächen sind 4-reihig Knickgehölze im Verband 1x1 m (Gehölzgröße: 3-jährig, 1x verpflanzt) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzfläche ist mit Stroh o.ä. zu mulchen.

Auf der übrigen Fläche ist je angefangener 100m² Fläche ein großwachsender Obstbaum (Hochstamm, StU 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen. Der Bereich zwischen den Obstbäumen ist durch Verwendung geeigneter Grassaat als Wiese anzulegen ("Streuobstwiese").

6. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN (§ 19 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist das natürliche Gefälle des Geländes zu erhalten. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind untersagt, sofern diese nicht technisch erforderlich sind. Terrassen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

7. WALDABSTAND (§ 19 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Waldabstand ist von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigem leichtentflammaren Bewuchs und von brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können.