

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnungsbaugesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden unzulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- 1.2 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für die Verwaltung und Tankstellen auch ausnahmsweise unzulässig (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Sockel sind nur auf der hangaufwärtigen Seite des Gebäudes zulässig. Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,5 m nicht überschreiten.
- 2.2 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- 2.3 Bezugspunkt ist:
 - 2.3.1 bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
 - 2.3.2 bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand,
 - 2.3.3 bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand.
- 2.4 Die Mindestgrundstücksgröße je Wohngebäude beträgt in den Wohngebieten:
WA 1 = 500m², WA 2 = 600m², WA 3 = 800 m².

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Es ist je Baugrundstück maximal eine Doppelgarage, ein Doppelcarport oder eine Garage mit einem Carport zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen sind nur in Verbindung mit den Garagen oder Carports zulässig und dürfen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.
- 3.3 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zwischen der vorderen Gebäudeaußenwand sowie deren seitlicher Verlängerung zu den Grundstücksgrenzen und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

4. Planungen zu Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - 4.1.1 Eingriffe in die natürliche Topographie sind zu minimieren.
 - 4.1.2 Sind Höhenversprünge auf dem Grundstück oder an den Grundstücksgrenzen notwendig, dürfen diese nicht größer als 0,5 m sein.
 - 4.1.3 Höhenversprünge können mittels kleiner Stützmauern aus einem natürlichen Material vermittelt werden. Zur Böschungssicherung ist der Einsatz von Beton oder Kunststein nicht zulässig.
 - 4.1.4 Geländeauf- und -abträge sind zu vermeiden.
Sind Geländeauf- und -abträge unvermeidbar, haben diese unmittelbar auf dem Grundstück zu erfolgen. Eine An- oder Abfuhr von Erdstoff oder Füllboden zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Der Einbau von Mutterboden bleibt von dieser Festsetzung unberührt und ist im üblichen Maße statthaft.
 - 4.1.5 In der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sind 10 Obstbäume und als Abgrenzung zum Baugrundstück Nr. 9 eine 3 m breite Hecke mit den in der Begründung aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Obstbäume und Hecke sind wildsicher zu umzäunen.

5. Anpflanzungen, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 5.1 **Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 5.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 5.2.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume im Bereich der Einmündung der Privatstraße sind auf den Privatgrundstücken als großkronige Laubbäume I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.2.2 Der in der Planzeichnung im westlichen Bereich an der öffentlichen Verkehrsfläche dargestellte Baum ist auf dem Privatgrundstück als großkroniger Laubbaum I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.2.3 Die auf der Südseite der öffentlichen Verkehrsfläche (Waldstraße) dargestellten 15 Bäume sind als großkronige Laubbäume II. Ordnung gemäß Pflanzliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.2.4 Die auf der West- und Südseite der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Planstraße A) dargestellten 4 Bäume sind als großkronige Laubbäume II. oder III. Ordnung gemäß Pflanzliste der Begründung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - 5.2.5 In den Vorgärten der Grundstücke an den Verkehrsflächen ist mindestens ein heimischer Obstbaum zu pflanzen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO SH)

6.1 Festsetzungen für bauliche Anlagen

- 6.1.1 Es sind feste und weiche Dachdeckungen in Materialfarbe zulässig. Die Oberflächen dürfen nicht glänzen oder reflektieren. Solarzellen und Solarkollektoren sind zulässig.
- 6.1.2 Die Dächer von Garagen und/oder Carports müssen mit den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude eingedeckt oder extensiv begrünt werden. Dächer von anderen Nebenanlagen sollen begrünt werden.
- 6.1.3 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in hellem Putz, rotem bis rotbraunen Sichtmauerwerk oder als Holzvorhangfassaden auszuführen. Holzvorhangfassaden müssen mit hellem Anstrich oder natürlicher Oberflächenerscheinung auszuführen.
- 6.1.4 Die Fassaden der Garage müssen in Farbe und Material denen des Hauptgebäudes entsprechen.
- 6.1.5 Die Dachneigung der Nebengebäude muss kleiner als 15° sein.

6.2 Festsetzungen für den Freiraum

- 6.2.1 Entlang der Verkehrsflächen sind als Einfriedung der Vorgärten nur heimische Laubholzhecken in einer Höhe bis max. 1,2 m zulässig.
- 6.2.2 Es sind nur die in der Pflanzliste aufgeführten Arten von Laubholzhecken zulässig. In der Hecke oder auf der Grundstücksseite angeordnete Maschendrahtzäune in Höhe der Hecke sind zulässig.
- 6.2.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 6.2.4 Die Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen ist mit großfugigem Pflaster, Rasensteinen, wassergebundener Decke oder Schotterrasen herstellen.

7. Nachrichtliche Mitteilung

- 7.1 Der Bereich des gekennzeichneten Waldschutzstreifens ist von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen fernzuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können.