

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

## 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

### 1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50m über Oberkante Fertigfußboden.

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

In einem Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Ein Einzelhaus gilt als ein Wohngebäude.

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

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,3m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsseite abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

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

### 4.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE

Es sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig.

### 4.2 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.

### 4.3 STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand von 3,0 m zu den vorhandenen, geschützten Knicks einzuhalten.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports ist ein Abstand von 10,00 m zu den Ausgleichsflächen an der Westseite des Plangebietes einzuhalten.

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

### 5.1 MINDESTBEPFLANZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.  
(vgl. landschaftsplanerischer Fachbeitrag).

## 6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

### 6.1 OBERFLÄCHENWASSER

Das Oberflächenwasser ist im Plangebiet zurückzuhalten und zu versickern.

### 6.2 WIESENFLÄCHE (MASSNAHMENFLÄCHE M1) (vgl. landschaftsplanerischer Fachbeitrag)

Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Innerhalb der Wiesenfläche sind mindestens 1000m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Zwischen dem Baugebiet und der Wiesenfläche ist ein Zaun zu setzen.

### 6.3 KNICK

(vgl. landschaftsplanerischer Fachbeitrag)

Auf der Fläche ist ein Knickwall anzulegen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Je m<sup>2</sup> Knickkrone mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

## 6.4 ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsflächen gelten alle Flächen, für die gemäß § 1 a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

### 6.5 SCHUTZ DES VORHANDENEN KNICKS

Der vorhandenen Knick ist auf der Westseite durch einen Zaun von den Baugrundstücken abzugrenzen.

## 7. WALDABSTAND

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der Waldabstand ist von leichtentflammbarem Bewuchs, insbesondere Nadelbäumen und von brennbaren Stoffen freizuhalten.