

# TEXT (TEIL B)

Für den Bereich der 5. Änderung des B-Planes Nr. 25 gelten ausschließlich die nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind weitgehend übernommen worden (§. Begründung).

## 1.0 Art der baulichen Nutzung § 1 (1) BauGB

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet ist die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO allgemein zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO mit mehr als 50 m<sup>3</sup> umbauten Raumes sind in diesem Gebiet unzulässig.

## 2.0 gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

### 2.1 Dächer

Für Wohngebäude wird die Dachneigung auf 30° bis 45° festgesetzt.  
Für freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen wird die Dachneigung auf 15° bis 45° festgesetzt.

Die Dächer sind mit roten bis rotbraunen Pfannen zu decken. Dies gilt auch für Garagen, Carports und Nebenanlagen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

### 2.2 Außenwände

Die Außenwände sind mit einem roten bis rotbraunen Ziegel zu verblenden oder mit hellem Putz zu versehen. Giebel und untergeordnete Bauteile können mit Holz versehen werden.

### 2.3 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird auf max. 30 cm festgesetzt, gemessen von der mittleren Höhenlage der zugehörigen Straßenachse.

### 2.4 Einfriedungen

Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

## 3.0 Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen -Sichtdreiecke- sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stell- oder Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen sind vorhandener und zu erhaltender Baumbestand sowie Neuanpflanzungen mit einer Kronenansatzhöhe über 2,00 m.