

TEIL B - TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1/1 BauGB)

- 1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO die Ausnahmen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 Bau NVO die Nutzung "nicht störende Handwerksbetriebe" nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1/1b BauGB + § 22/23 BauNVO)

- 2.1 Abweichungen bis zu 1.5 m sind von Baulinien und Baugrenzen für Gebäudeteile zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1/4 BauGB)

- 3.1 In allen Baugebieten sind Stellplätze gem. § 12 Abs.6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 4 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 4 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen.

4.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1/25A+B)

- 4.1 Das Pflanzgebot für Einzelbäume im Bereich der Planstraßen ist entsprechend dem angegebenen Pflanzstandort mit der Artenauswahl des Grünordnungsplanes mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu erfüllen.
- 4.2 Die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen sind entsprechend den Regelungen des Grünordnungsplanes mit den dort angegebenen Arten als leichte Heister und Sträucher in Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.
- 4.3 Die festgesetzten Knickbestände einschließlich der Schutzstreifen sind in einer Breite von 10m naturnah auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen (vgl. Text des Grünordnungsplan).
- 4.4 Für das WA-Gebiet mit dem Index A sind je Grundstück mindestens 5 Einzelbäume der im Grünordnungsplan angegebenen Arten mit einem Stammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

5.0 SICHTDREIECKE

- 5.1 In den gem. § 9 Abs.1/10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

6.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

- 6.1 Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0.60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Mitte des Erdgeschoßfußbodens der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0.60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert / ergänzt werden.

7.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS.4 BauGB I.V. MIT § 82 ABS.1 LBO)

- 7.1 Dachneigung / Dacheindeckung
Für alle Hauptgebäude wird die Dachneigung mit 40° +/- 8° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne zu verwenden. Abweichend von Satz 1 wird für das Baugebiet, in dem Zeltdächer festgesetzt sind, die Dachneigung mit 20° +/- 5° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne, graues oder rotbraunes Blech vorzusehen. Als Ausnahme ist eine graue Pappeindeckung zulässig.
Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer. Flachdächer sind auch auf Garagen und Nebenanlagen unzulässig.
- 7.2 Fassade
Für alle Hauptgebäude in den WA + WR -Gebieten ist für die Außenwandfläche ein roter / rotbrauner Ziegel, ein weißer Putz, oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.
- 7.3 Fuß- und Radwege
Für die festgesetzten Fuß- und Radwege außerhalb der Straßenräume ist eine wassergebundene Deckung vorzusehen.
- 7.4 Park- und Stellplätze
Die Park- und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden können insbesondere Pflastermaterialien mit Rasenfugen, Schotterrasen und Rasengittersteine.
- 7.5 Einfriedigungen
Für die Grundstücksteile die an öffentliche Erschließungselemente grenzen ist als Einfriedigung eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen. Zusätzlich kann in der Höhe der Hecke ein Zaun gesetzt werden.