

# TEIL B: TEXT

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1 DORFGEBIET

(§ 5 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 5 Abs. 3 aufgeführten Nutzungen (Vernügnungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

- a) Die Traufhöhe der Gebäude darf 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.
- b) Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der bauliche Anlagen nicht höher als 0,40 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt 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.

## 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

- a) Ein Überschreiten der Baugrenze mit Gebäudeteilen bis zu 1,50 m kann zugelassen werden.

## 4. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 4.1 Die Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße je Einzelhaus sind im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten.  
Die Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße je Doppelhaus sind im gesamten Plangebiet nicht zu unterschreiten.

## 5. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Je Doppelhaus ist jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

## 6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Die anzupflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind je Baugrundstück mindestens zwei firstüberschreitende Einzelbäume zu pflanzen.
- 6.2 Der anzupflanzende Knick ist mindestens zweireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.  
(Gehölzarten sind der Begründung zu entnehmen.)
- 6.3 Der Knickschutzstreifen ist naturnah mit heimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften.

## 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

### 7.1 DÄCHER

Für die Hauptbaukörper werden Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° festgesetzt.

### 7.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene, unglasierte Dachpfannen,  
Außenwände: in Ziegel, Putz und Holz; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

### 7.3 GARAGEN UND CARPORTS

Garagen und Carports müssen mindestens 8 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten.

### 7.4 ZUFAHRTEN

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus sickerungsfähigen, großfugigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster).

### 7.5 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind ausschließlich aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,00 m (wie z.B. Hainbuche, Feldahorn, Liguster) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.