

TEIL B: TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1(1) BauGB i.V. mit Par. 4 BauNVO))

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die Nutzung Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Gebiet WA-1 sind 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

1.3 Im Gebiet WA-2 und WA-3 ist jeweils nur 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1(1 und 2) BauGB und §22 und 23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1.5 m sind von Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Treppenhäuser, Erker o. Vordächer) bedingt sind

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

3.1 In allen Baugebieten ~~mit Ausnahme des Gebietes 3~~ sind Stellplätze gemäß Par. 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen oder innerhalb der Baugrenzen und / oder Tiefgaragen zulässig.

Garagen sind mit der gleichen Dachdeckung wie das Haupthaus herzustellen. Geeignete Garagendachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 28 Grad aufweisen.

Nach maximal 4 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen, zusätzlich ist eine Übergrünung durch Carports mit Kletterpflanzen: Hopfen, Geißblatt und Waldrebe festgesetzt.

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) BauGB)

4.1 Die Anpflanzungen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Bepflanzung in Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 Die festgesetzten Knickbestände einschließlich der Schutzstreifen sind in einer Breite von 7,0m naturnah auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen.

5.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 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 0.60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Die Bezugshöhe zur Errichtung baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Strasse. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0.60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert/ergänzt werden. Für die zweigeschossigen Baubereiche ist eine maximale Traufhöhe von 7,0m und für eingeschossigen Baubereiche von 3,5m einzuhalten.

6.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§9 ABS.4 BauGB I.V. MIT PARAGRAPH 92 LBO)

6.1 Dach

Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalm zu versehen.

Die Dachneigung ist mit 40 +/- 5 festgesetzt, für die Eindeckung ist eine roter bzw. rotbrauner Betondachstein oder Dachpfanne vorzusehen.

Für die gekennzeichneten Zeldächer ist eine

Dachneigung von 20 +/- 5 festgesetzt, für die Eindeckung ist ein roter bzw. rotbrauner Betondachstein oder Dachpfanne, Zink oder Kupfer vorzusehen.

Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer.

6.2 Fassade

Für alle Hauptgebäude in den Baugebieten ist für die Außenwandfläche ein roter / rotbrauner Ziegel, ein heller Putz, oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

6.3 Fuß- und Radwege

Für die festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege außerhalb der Straßenräume ist eine wassergebundene Deckung vorzusehen.

6.4 Park- und Stellplätze

Die Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Vorgesehen werden können insbesondere Pflastermaterialien mit Rasenfugen, Schotterrasen und Rasengittersteine.

6.5 Einfriedungen

Für die Grundstücksteile die an öffentliche Erschließungselemente grenzen ist als Einfriedung eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen.

7.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER NATUR (§ 9 Abs. 1(20) BauGB)

7.1 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, der Erschließungsanlagen einschließlich der Park- und Stellplätze sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den rückwärtigen Gartenflächen (Hanglage) nicht zulässig.

7.2 Die mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche im Baugebiet 2 ist durchlässig wassergebunden und wenn technisch erforderlich mit Rasenfugenpflaster zu befestigen.

7.3 Das dem Regenrückhaltebecken zugeleitete Oberflächenwasser aus dem oberhalb liegenden Baugebiet ist durch Rückhalte- und Vorreinigungsstufen zu behandeln. Der Ausbau des Beckens ist naturnah zugestalten und in die umliegende Grünfläche zu integrieren.

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Gemäß Par.9(1) 24 BauGB werden für die Gebäude die an der Bundesstraße B76 gelegene WA II / Gebiet 1, Maßnahmen der Grundgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind an den der Bundesstraße B76 zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind sie mit schallgedämpften Zuluftöffnungen zu versehen.