TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem WA-Gebiet die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstelle) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 DORFGEBIET
(§ 5 BauNVO)

(a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den MD-Gebieten die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstelle) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind in den MD-Gebieten die in § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) 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 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl in dem MD-0,30-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 von Hundert und somit bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,54 überschritten werden.

3. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße von 500m² Grundstücksgröße je Einzelhaus sind im MD/WA-0,2-Gebiet nicht zu unterschreiten.

4. STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i.V. mit §§ 12 und 23 BauNVO)
Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Stellplätze, Carports, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.

5. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
Die Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft"dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden ,Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

7. IMMISSIONSSCHUTZ - PASSIV -
(§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)
Im Bereich der Lärmpegelbereiche II und III (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) beim Bau von Wohnungen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)
Bei der Bepflanzung der Flächen für Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

9. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen im MD/WA-0,2-Gebiet darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS MD/WA-0,2-GEBIET
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

10.1 DÄCHER
Für die Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig.

10.2 GARAGEN UND CARPORTS
Zwischen Garagen/ Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5m Länge vorhanden sein.
Für Garagen, die von der öffentlichen verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

10.3 ZUFAHRTEN
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Sellplätze sind im MD/WA-0,2- bzw. MD-0,3-Gebiet aus fugenreichen Pflaster herzustellen.