TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)

Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nach § 3 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Die im reinen Wohngebiet zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

2. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)

2.1 Einzelbäume
Entlang der Erschließungswege (Profil B und Profil C) ist im Sinne der Planzeichnung als Straßenbaum der Bergahorn - Acer pseudo-platanus - zu pflanzen.
Es sind dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm - gemessen in 1 m Höhe - einzubringen. Jeder Baum ist mit einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.

2.2 Auf der mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Fläche von 3,0 m Breite sind diese als Wallhecke (Knick) auszubilden, 3-reihig mit ortstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu erhalten.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG).

3.1 Auf der mit einem Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Fläche sind diese als Wallhecke (Knick) zu erhalten.

3.2 Die als Feuchtbiotop ausgewiesene Fläche ist zu erhalten.

4. Festsetzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 82 Abs. 4 LBO)

4.1 Dachneigung
Für das in der Planzeichnung festgesetzte WR-Gebiet ist eine verbindliche Hauptfirstrichtung festgesetzt.
Für diese Hauptbaukörper wird ein symmetrisch geneigtes Dach mit einer Neigung von 38° - 48 ° festgesetzt. Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Pfannen zu decken.

4.2 Einfriedigungen
Als erschließungsseitige Einfriedigung sind nur lebende Hecken und Holzzäune in Verbindung mit lebenden Hecken zulässig.

4.3 Außenwände
Die Außenwände sind aus rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen. Holzverblendung der Giebel ist zulässig.

5. Einfügen baulicher Anlagen in das Gelände
Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

6. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der erschließungseitigen Gebäudeseite.
Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.