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 REINES WOHNGEBIET
(§ 3 BauNVO)

(a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet die in der Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1, 1. Halbsatz BauNVO aufgeführten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit 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)

(a) Die zulässige Grundfläche für Grundstücke mit Doppelhaushälften im WR-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 von Hundert überschritten werden.

3. BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße von 420m² Grundstücksgröße je Einzelhaus ist im WR-Gebiet nicht zu unterschreiten.
Die Mindestgröße von 240m² Grundstücksgröße je Doppelhaushälfte ist im WR-Gebiet nicht zu unterschreiten.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig und je Doppelhaushälfte nicht mehr als 1 Wohnung.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit §§ 14 und 23 BauNVO)

5.1 Parallel der Knicks und flächigen Anpflanzungen ist ein mindestens 2m breiter Streifen - gemessen ab den äußeren Knickfuß bzw. der äußeren Grenze der flächigen Anpflanzungen - von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten freizuhalten.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

6.1 Die Grünfläche "Streuobstwiese" dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

6.2 Die Streuobstwiese ist extensiv zu bewirtschaften.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

7.1 Die anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen. Innerhalb des WR-Gebietes und Streuobstwiese sind auch Obstgehölze zulässig.
(Die empfohlenen Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7.2 Bei der Bepflanzung der Knicks sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.
(Empfohlene Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,60m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

9.1 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Rote bis rotbraune, unglasierte Dachpfannen.
Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Außenwände: Es sind rote bis rotbraune Ziegel oder weißer Putz zulässig.
Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für die Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

9.2 GARAGEN UND CARPORTS

Zwischen Garagen/ Carports und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrt 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.

9.3 ZUFAHRTEN

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

9.4 DACHAUFBAUTEN

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen.