TEIL B – TEXT

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

1. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1.1 Im festgesetzten WR-Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen) des § 3(3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. (§ 3(3) BauNVO i.V. mit § 1(6) BauNVO).

1.2 Im WR-Gebiet wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen (§ 3(4) BauNVO).

2. Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)

2.1 Im festgesetzten WS-Gebiet ist gem. § 2 Abs. 3 BauNVO die Ausnahme Nr.1 sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulässig.

2.2 Im festgesetzten WS-Gebiet sind die weiteren Ausnahmen des § 2 Abs. 3 Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 3 Tankstellen, Nr. 4 nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)
Im WR-Gebiet sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

4.1 Entlang der Erschließungsstraßen ist im Sinne der Planzeichnung als Straßenbaum der Bergahorn - Acer pseudo-platanus als mind. dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

4.2 Flächenhafte Anpflanzungen (Knicks)
Auf den mit einem Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzten Flächen sind diese als Wallhecke (Knick) herzurichten. Der Knick ist zur Bestandssicherung alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen mit Ausnahme der Überhälter. Zur Bestandssicherung sind die abgängigen und kranken Gehölze zu entfernen und durch entsprechende Neupflanzungen zu ergänzen. Die Neuanpflanzung und die Schließung vorhandener Lücken ist entsprechend dem verbindlichen Pflanzschema vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

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

5.1 Auf der mit einem Erhaltungs- und Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzten Fläche mit der Breite 3,0 m sind diese als Wallhecke (Knick) zu erhalten und zu bepflanzen.
Vorhandene Lücken sind entsprechend der Planzeichnung zu schließen. Hierbei ist auf eine Artenanpassung entsprechend dem vorhandenen Knick zu achten.

6. Mindestgröße der Baugrundstücke
Im festgesetzten WS-Gebiet muß die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m^2 betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG).

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

7.1 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° bis 48° festgesetzt. Die Dächer sind mit roten oder rotbraunen Pfannen zu decken.

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

7.3 Außenwände
Die Außenwände sind aus rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk herzustellen. Holzverblendungen der Giebel sind zulässig.

8. 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.

9. 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 erschließungsseitigen Gebäudeseite.
Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der 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.