TEIL B : TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 Reine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen, Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO)

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind für die Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, innerhalb der WR II-III-Gebiete gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Überschreitungen der zulässigen Grundfläche um 90% zulässig.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m als Einzelhaus zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WR-I-Gebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

5. Grundstückszufahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den WR-I-Gebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6. Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Einzelbäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Für die festgesetzten Einzelbäume ist der Bergahorn (Acer pseudoplatanus als mind. dreimal verpflanzter Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

6.2 Knicks
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die anzupflanzenden Knicks sind auf einem 1,00 m hohen Erdwall in einem Pflanzabstand von 0,80 m mit folgenden Gehölzen in bunter Mischung anzulegen: Feldahorn, Spitzahorn, Efeu, Waldhasel, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Gemeine Buche, Hainbuche, Stieleiche, Mehlbeere, Gemeine Eberesche, Brombeere, Hundsrose, Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel, Gemeine Weißbuche, Wildkirsche, Erle, Holunder, Salweide, Wildapfel, Wildpflaume.

Zur Bestandssicherung sind die festgesetzten Knicks alle 7 bis 10 Jahre mit Ausnahme der Überhälter auf den Stock zu setzen. Die abgängigen und kranken Gehölze sind zu entfernen und durch entsprechende Neupflanzungen zu ergänzen.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der der Erschließungstraße zu gewandten, straßenseitigen Gebäudeseite. In den WR-I-Gebieten 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
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles.

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wiederherzustellen. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind, soweit nicht technisch unvermeidbar erforderlich, unzulässig.

8. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO)

8.1 Dächer

In den WR-I-Gebieten sind symmetrische Dächer mit einer Neigung von 38° - 48° zulässig.
In den WR-II-III-Gebieten ist eine Neigung von 25° - 30° zulässig.
Mit Ausnahme des WA-Gebietes an der Trift sind die Dächer mit roten bis rotbraunen Pfannen zu decken.

8.2 Einfriedungen

Soweit die Planzeichnung nichts anderes festsetzt, sind im Falle der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen laubabwerfende Hecken zu wählen. Zusätzlich kann auf der inneren Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.