TEIL B: TEXT

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (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 - 21a BauNVO)

2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 16 BauGB)

a) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude im WA I 0,25 - Gebiet darf 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

a) Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der bauliche Anlagen im WA I - Gebiet nicht höher als 0,15 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen und im WA II - Gebiet nicht höher als 1,10 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite;

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)

a) Die zulässige Grundflächenzahl im WA II 0,25 - Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu von Hundert bzw. bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0„50 überschritten werden.

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

3.1 Im WA I 0,25 - Gebiet ist in einer Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und in einem Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

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

4.1 Die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Verkehrsflächen sind als heimische, standortgerechte Laubbäume von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 4 m groß anzulegen und offen zu halten.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
(Die zu verwendenden Qualitäten sind der Begründung, Punkt 2.3.3 zu entnehmen.)

5.2 Innerhalb der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine extensive Weidenutzung oder Wiesennutzung zulässig. Pro angefangene 400 m² Grundfläche ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 16 cm in 1 m Höhe) zu pflanzen.

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

6.1 DÄCHER
Für die Hauptbaukörper der Gebäude im WA I 0,25 - Gebiet werden Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt.
Für die Hauptbaukörper der Gebäude im WA II 0,25 - Gebiet und im WA I 0,3 - Gebiet werden Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt.
Im WA 0,25 II - Gebiet ist ein Drempel von max. 50 cm zulässig.

6.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE
Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen, Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Außenwände: in Ziegel, Putz und Holz; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

6.3 GARAGEN UND CARPORTS
Garagen und Carports müssen mindestens 5 m von der zugehörigen Erschließungsstraße zurücktreten. Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

6.4 ZUFAHRTEN
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus weitfugig verlegtem Pflaster, z.B. Rasenfugenpflaster herzustellen.