TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21a BauNVO)

1.1 BESTIMMUNG DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

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

1.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlage im WA I- Gebiet nicht höher als 0,15 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite;

2. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA I (E) beträgt 500 m².

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

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

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

4.1 Die anzupflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (siehe dazu Grünordnungsplan).

4.2 Innerhalb der Obstbaumwiese sind je 100 m² mindestens ein Baum zu pflanzen. Zudem sind insgesamt 2000 m² mit Sträuchern zu bepflanzen (siehe dazu Grünordnungsplan).

4.3 Innerhalb der Grünfläche Strauchpflanzung sind je 1 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen (siehe dazu Grünordnungsplan).

4.4 Innerhalb der Grünfläche Gehölzabpflanzung sind je 1 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen. Darüber hinaus sind vereinzelt Bäume zu pflanzen (siehe dazu Grünordnungsplan).

5. MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Die Obstbaumwiese und die Parkanlage dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

5.2 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden (Böschungsneigung 1: 3 bis 1: 10, buchtenreiche Flachwasserzonen) und mit Initalpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichten zu versehen (siehe dazu Grünordnungsplan).

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

6.1 DÄCHER

Für die Hauptbaukörper sind ausschließlich Dachneigungen von 25° bis 40° zulässig.

6.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen. Glänzende bzw. reflektierende 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 Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zurücktreten. Für Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus sichtbar sind, sind die gleichen Wandmaterialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

6.4 ZUFAHRTEN

Für die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

6.5 BAULICHE ANLAGEN IN HANGLAGEN

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

6.6 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,2 m Höhe gesetzt werden.