TEIL B: TEXT

1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

1.1 BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

a) Neubauten im Plangebiet sind ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke von Neubauten im Plangebiet beträgt je 700 m².

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

3.1 Bei Neubauten im Plangebiet ist je Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

4. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche IV-II (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung von Wohnungen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen im Lärmpegelbereich IV sind auf der lärmabgewandten Seite zu errichten.

5. 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)

5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR NEUBAUTEN IM PLANGEBIET
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

6.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE
Es sind ausschließlich Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.

6.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE
Dächer: Es sind Ziegel- bzw. Betonpfannen in rot bis rotbraun oder anthrazitfarben zulässig. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.

Außenwände: Es sind ausschließlich rote, rotbraune und braune Außenwände zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig.

5.3 AUSNAHMEN
Ausnahmen von den gestalterischen Festsetzungen sind im Einzelfall zulässig, wenn der bauliche Bestand dies rechtfertigt.