Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

(1) Die Gebäudehöhen dürfen die folgenden Maximalwerte nicht überschreiten: eine Sockelhöhe von max. 0,30 m, ~~eine Traufhöhe von max. 3,50 m~~ sowie eine Firsthöhe von max. 8,00 m.

(2) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

3. Bauweise, überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

(1) Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch einzelne Vorsprünge und Erker auf jeweils max. 1/3 der Fassadenlänge um 2,00 m überschritten werden. Der Abstand der jeweiligen Einzelvorsprünge muß mind. 5,00 m betragen.

(2) Innerhalb der „Vorgärten" der Grundstücke im „inneren" Ring (Grundstücksflächen zwischen dem zentralen Platz und der, dem Platzmittelpunkt am nächstgelegenen Baugrenze sowie einer gedachten, weitergeführten Linie bis zur angrenzenden Straße bzw. zum angrenzenden Wegerecht) sind Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht zulässig.

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

(1) Pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen zulässig.

(2) Pro Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), ist der Raum zwischen 0,70 m bis 2,50 m Höhe von sichtversperrenden Hochbauten und hochwüchsigen Pflanzen mit einer Kronenansatzhöhe unter 2,50 m freizuhalten.

(2) Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der 15 m anbaufreien Strecke, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der Kreisstraße K 50, außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. (§ 12 Abs.6 und § 14 Abs.1 BauNVO)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

(1) Die asphaltierte Zuwegung von der Kreisstraße 50 in das Flurstück 17/8, Flur 10 ist zu entsiegeln.

(2) Die Befestigung des durch die nördliche Parkanlage führenden Fußweges sind nur in wassergebundener Form zulässig.

(3) Innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Vorhandene Anpflanzungen und Hecken sind zu erhalten.
- Als Abschirmgrün zum Wohngebiet ist eine dreireihige Hecke aus ausschließlich heimischen Baum- und Straucharten anzulegen. Die einzusetzenden Arten, die Qualität der Sträucher und Bäume sowie der Verband sind der Begründung zu entnehmen.
- Wie in der Planzeichnung Teil A dargestellt sind entlang der Verkehrsfläche und im Bereich der Stellplätze heimische Großbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzusetzenden Arten und die Qualität sind der Begründung zu entnehmen.
- Wie in der Planzeichnung Teil A beispielhaft dargestellt sind innerhalb der Parkanlagen zusätzlich 20 heimische Großbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzusetzenden Arten und die Qualität der Bäume sind der Begründung zu entnehmen.
- Die nicht zur Anpflanzung vorgesehenen Restflächen sind mit einem Landschaftsrasen mit Wildkräuteranteil einzusäen und als extensiv genutzte Wiesen- und Rasenflächen zu pflegen.

(4) Pro Grundstück im WA-Gebiet ist jeweils ein Großbaum, auf der Verkehrsfläche (zentraler Platz) drei heimische Großbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzusetzenden Arten und die Qualität sind der Begründung zu entnehmen.

7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der in den Planzeichnung Teil A dargestellte und nach § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützte Knick, der Gehölzbestand innerhalb der umgrenzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eine direkte Beeinträchtigung ist insbesondere während der Baumaßnahme auszuschließen. Die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig.

(2) Die Fassaden der Außenwände der Hauptgebäude sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk oder als Putzfassaden in den Farben weiß, hellgrau, hellgelb oder beige zulässig. Für einen Teil der Fassadenflächen, der die Hälfte der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten darf, sind auch naturbraune, blaue, grüne oder hellgraue Holzverkeidungen als Deckelschalung zulässig.

(3) Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind rote bis rotbraune Ziegel- oder Pfannendeckungen zulässig. Im Falle einer Außenwandfassade als Sichtmauerwerk ist auch eine braune oder anthrazitfarbene Ziegel- oder Pfannendeckung zulässig.

(4) Im gesamten Plangebiet sind auf jeweils einer Dachseite der Hauptgebäude entweder nur Gauben oder nur Dachflächenfenster zulässig. Dabei müssen Dachaufbauten bzw. Dachflächenfenster zum First und zur Traufe jeweils mind. 1,0 m sowie zum Ortgang mind. 3,0 m Abstand einhalten und auf einer Höhe liegen. Dachflächenfenster sind nur bis zu einer max. Größe von 1,0 qm zulässig.

(5) Die Unterbrechung der Trauflinie (max. zulässige Traufhöhe) in Form von Erkern, Gauben oder Dacheinschnitten darf 2/5 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

(6) Für die Nutzung der Solarenergie durch Solarzellen kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgesehen werden.

(7) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrünung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

(8) Einfriedungen dürfen nur als Lattenzäune oder als Hecken bis zu 1,20 m Höhe ausgeführt werden. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zur Höhe der Hecke zulässig.

(9) Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 qm zulässig. Warenautomaten sind nicht zulässig.

Hinweis

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörden zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.