Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

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

(2) Der First darf bei Gebäuden innerhalb des Baugebietes höchstens 10,00 m über dem Bezugspunkt liegen. First im Sinne dieser Festsetzung ist die horizontal verlaufende Schnittlinie zweier Dachflächen oder der Außenwand mit der Dachfläche.

(3) Die Traufe darf bei Gebäuden höchstens 3,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachfläche.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 5m breite Knickanlage vorzusehen. Der vorhandene Knick entlang des Gelenker Weges ist vorab zu versetzen und in die Knickanlage zu integrieren. Innerhalb der 15m breiten Grünfläche Obstwiese sind je Baugrundstück 3 Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Obstbäume sind alte deutsche Sorten als Hochstämme zu verwenden. Der nicht bepflanzte Flächenanteil ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

(1) Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 40°-50°. Die Dächer sind symmetrisch auszubilden.

(2) Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune Pfanneneindeckungen zulässig. Bei roten oder rotbraunen Fassaden sind auch braune, anthrazitfarbene oder schwarze Pfanneneindeckungen zulässig.

(3) Fassaden sind als Sichtmauerwerk, als Holzfassade oder als glatte Putzfassade zulässig, wobei bis zu 30% der Gesamtaußenwandflächen (inkl. Fenster- und Türflächen gerechnet) auch mit anderen Materialien zulässig sind.

(4) Die äußere Gestalt von Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen ist in Farbe und Material den Hauptkörpern anzupassen.