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).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 Bau NVO)

(1) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

(2) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

(1) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,5 m und nicht niedriger als 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen (Sockelhöhe). Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

(2) Die First- und die Traufhöhe der Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dürfen die folgenden Werte über dem Bezugspunkt nicht überschreiten (siehe(1)):

Nr.	Höhe	Höhe bei **1** Vollgeschoss
1	zulässige Firsthöhe	9,0 m
2	zulässige Traufhöhe	3,5 m

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 Bau NVO)

(1) In allen Allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten oder Zurücktreten hinter oder vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird:
Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

(1) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen, straßenparallelen Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig zulässig.

5. Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (hier Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

(1) Innerhalb der als Sichtdreiecke festgesetzten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig (vergleiche dazu 4.(1)).

(2) Als Ausnahme zu 7.(3) sind innerhalb der Sichtdreiecke Hecken bzw. Drahtzäune nur bis zu einer Höhe von 0,70 m Höhe zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Der nach § 15b LNatSchG geschützte Knick ist mit dem gesamten Wall und Stubbenmaterial zu erhalten. Bei fehlenden Abschnitten sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Weitere Ausführung siehe Begründung.

(2) Ein flächiges Roden der zu erhaltenden Anpflanzungen ist nicht statthaft. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Fehlende Abschnitte sind zu ergänzen. Die üblichen gärtnerischen Pflegemaßnahmen sind zulässig. Weitere Ausführungen siehe Begründung.

(3) An der in der Planzeichnung - Teil A festgesetzten Stelle entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist auf ca. 70 m eine zweireihige Hecke ebenerdig oder knicktypisch auf einem Erdwall anzulegen. Die Anpflanzungen (ca. 50 m) auf dem für die Bebauung vorgesehenen Teil des Flurstücks 27/2 sind vom dortigen Eingriffsverursacher vorzunehmen. Die 20 m lange Anpflanzung auf dem Flurstück 26/14 ist entsprechend vom dortigen Eingriffsverursacher auszuführen. Weiterführende Ausführungen sind der Begründung zu entnehmen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Fassaden sind nur als rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk, als glatte Putzfassade oder auch aus Holz, allerdings in vertikaler Bretterschalung, jeweils in den Farben weiß, hellgrau oder beige zulässig.

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

(3) In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 sind Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum hin nur mittels Laubholzhecken auszuführen. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Weiterhin müssen Einfriedigungen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten (vergleiche 5. (2)).

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

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

(6) Zur Befestigung der privaten Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.

(7) Die äußere Gestalt der Garagen, Stellplätze und sonstigen Nebenanlagen ist in Farbe und Material den Hauptbaukörpern anzupassen.