TEXT / TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinem Wohngebiet ist eine Firsthöhe oder Oberkante von 9,00 m als Höchstmaß über der vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandenen, natürlichen Geländeoberfläche zulässig (§ 16 BauNVO).

3.0 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB)

Es werden folgende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt:

- 600 qm für Einzelhausgrundstücke
- 400 qm für Doppelhausgrundstücke je Doppelhaushälfte

4.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO werden gemäß § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt. Es sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

a) Terrassen
b) Nebengebäude mit Nebenräumen und Räume für die Kleintierhaltung
c) Kleingewächshäuser
d) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
e) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
f) Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
g) Pergolen sowie Sicht- und Windschutzwände

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB)

Der Ausgleich wird in einer vertraglichen Vereinbarung nach § 11 BauGB nachgewiesen (§ 1a (3) S. 4 BauGB).

7.0 Anpflanzen und Erhaltung von Sträuchern (§ 9 (1) 25 a,b BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang wieder durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen.
(Hinweis: Die Gehölzarten und Gehölzqualitäten sind dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.)

8.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB) i.V.m. der LBO

8.1 Doppelhäuser sind als Gesamtgebäudekörper einheitlich hinsichtlich der Dachneigung, der First- und Traufhöhe und der äußeren Gestaltung (hier: Außenfassade und Dacheindeckung) zu gestalten.

8.2 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als

- Hecke aus heimischen Laubgehölzen oder als
- Lattenzaun aus senkrecht stehenden Holzlatten
- Ziegelstein-oder Feldsteinmauer

zu gestalten.

Maschendrahtzäune als Einfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie, von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen, hinter dieser angebracht werden und diese nicht überragen.