TEXT TEIL B

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

In dem 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 (§ 9 (1) 1 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes wird eine Firsthöhe von 8,00 m als Höchstmaß, zwischen dem Schnittpunkt eines Gebäudes mit der vorhandenen,, natürlichen, am höchsten gelegenen Geländeoberfläche und dem Firstpunkt festgesetzt. Die Höhe der Traufe des Hauptbaukörpers darf 3,50 m, bezogen auf die vorhandene, natürliche, am höchsten gelegene Geländeoberfläche nicht überschreiten. Für Einzelbauteile, wie z.B. Erker oder Giebel usw. kann von der festgelegten Traufhöhe abgewichen werden (§ 16 (2) 4 BauNVO).

3.0 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO eingeschränkt:

Zulässig sind :

a) Terrassen
b) Nebengebäude mit Abstellräumen
c) Anlagen und Einrichtungen für Müllsammelbehälter und für die Kompostierung von häuslichen, organischen Abfallstoffen
d) Anlagen und Einrichtungen zum Spielen für Kinder
e) Anlagen und Einrichtungen zum Wäschetrocknen
f) Pergolen und Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von höchstens 2,00 m und einer Länge von höchstens 4,00 m
g) Abstellanlagen für Fahrräder

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

Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind nur standortgerechte und heimische Arten zu verwenden.

6.0 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) + (4) LBO

6.1 Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 48° zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Mansarddächer.

6.2 Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind aus Tonpfannen, Betondachsteinen, oder Metall- bzw. Reeteindeckungen zu erstellen. Solarmodule sind zulässig.

6.3 Öffentliche Parkflächen und private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten. Eine topografisch bedingte wasserundurchlässige Gestaltung ist zulässig.

Hinweis

Die im Bebauungsplan Nr. 11 festgesetzten Maßnahmen zum Ausgleich gelten unverändert fort.