# TEIL - B - TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

## 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Kleinsiedlungsgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 2 Abs. 3 unter Nr. 3 und 4 genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 2 sowie 4 und 5 BauNVO genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

## 2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 (a) abweichende Bauweise (halboffene Bauweise) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO Der Wirtschaftsteil der Gebäude (Anbauten für Garagen, Ställe, Wirtschaftsräume) ist jeweils an einer seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von 6,00 m einzuhalten. Es ist zulässig, die Wirtschaftsteile zweier benachbarter Grundstücke aneinanderzubauen.

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

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Anpflanzungen über 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Ausgenommen sind Straßenbäume. Innerhalb der Sichtflächen sind Stellplätze und Parkplätze unzulässig.

## 4.0 Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 8 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den Parzellen 30, 32 und 39 sind die o. a. Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Jedoch auf der Parzelle 32 nur auf der nördlichen Grundstückshälfte.

4.2 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage in den Abstandsflächen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 qm nicht überschreiten.

4.3 Lagerbehälter (z. B. für Öl und Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

## 5.0 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Aufschüttungen von mehr als 1,00 m oder Abgrabungen von mehr als 0,30 m sind nicht zulässig.

## 6.0 Flächen für Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

6.1 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anpflanzungen ist pro qm mind. ein Gehölz in zweimal verpflanzter Baumschulqualität sowie pro Symbol ein Einzelbaum , Mindestgröße 250 cm zu pflanzen. Es sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden, wie Eichen, Hainbuchen, Ebereschen, Feldahorn sowie Baumhasel, Kornelkirschen, Heckenkirschen und Wildrosen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6.2 Zur Abschirmung ist an den westlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 79, 81 und 83 im TG 2 ein 3,00 m breiter Pflanzstreifen mit einer freiwachsenden Hecke (Höhe 1,80 - 2,00 m) aus standortgerechten Gehölzen herzustellen.

## 7.0 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,50 m über der Geländeoberfläche bzw. Fahrbahn der Straße liegen.

## 8.0 Äußere Gestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

8.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

8.2 Gebäudefronten, die breiter oder länger als 15 m sind, müssen in Gebäudeabschnitte gegliedert werden. Die Gliederung hat in Fassaden- und Dachversprüngen zu erfolgen.

8.3 Als Wandmaterial sind Verblendmauerwerk (rot, braun, weiß) ,Holz, oder geputzte Flächen zulässig.

## 9.0 Dachgestaltung (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

9.1 Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.

9.2 Für die geneigten Dächer sind rote bis rotbraune Dachpfannen zu verwenden.

9.3 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen werden.

9.4 Drempel sind nur bis 0,60 m, gemessen von Fußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.

9.5 Dachgauben und Loggien sind nur bis 4,00 m Länge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

9.6 Firsthöhen sind nur bis 7,50 m oberhalb des Dachgeschoßfußbodens zulässig.

## 10.0 Einfriedigungen (§ 82 Abs. 1 und 4 LBO)

10.1 Einfriedigungen zur Straße und im Bereich der Vorgärten sind nur mittels lebender Hecken von max. 0,80 m Höhe in Bezug auf die Fahrbahnoberfläche zulässig.

10.2 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind um 0,50 m von den Straßengrundstücken zurückzusetzen.

10.3 Die rückwärtigen Hausgärten können an den Grenzen mit Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m versehen werden.

## 11.0 Vorgärten

Die Vorgartenflächen sind als Rasenflächen mit lockerer Stauden- und Buschgruppenbepflanzungen zu gestalten. Einzelbäume als Höchststämme sind zulässig, sie müssen jedoch mind. einen Abstand von 7 m zu den öffentlichen Straßenbäumen einhalten.