TEXT -TEIL B-

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Anzahl der Wohnungen im Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf maximal zwei begrenzt.

1.2 Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für Einzelhäuser auf 600 m² für Doppel- und Kettenhäuser auf 400 m² festgesetzt.

1.3 Ausschluß von Nutzungen

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

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

3. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sowie bauliche Anlagen, die gem. § 6 Abs. 11 LBO in den Abstandsflächen zulässig sind, sind auf den nicht überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielplätze, Abstellanlagen für Fahrräder ohne Überdachung, Pergolen und Terrassen.

3.2 Abstellräume sind nur in Verbindung mit dem Hauptgebäude oder einer Garage in den Abstandsflächen gegenüber den Grundstücksgrenzen zulässig. Sie dürfen eine Grundfläche von 16 m² nicht überschreiten.

3.3 Lagerbehälter (z. B. Gas) dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

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

Aufschüttungen von mehr als 1 m sind nicht zulässig.

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

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,50 m über der vorhandenen Geländeoberfläche liegen. Die Geländeoberfläche ist der geometrische Schwerpunkt aller Eckpunkte des jeweiligen Baugrundstückes. Die Firsthöhe darf maximal 8 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden betragen.

6. Äußere Gestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

6.1 Innerhalb eines Grundstückes ist die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen, mit Ausnahme der Dachform, sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Ausgenommen sind überdachte Stellplätze.

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

6.3 Als Wandmaterial sind Blech und glänzende Fassaden ausgeschlossen (Ausnahme: Glas).

7. Dachgestaltung (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

7.1 Die Gebäude sind entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung mit geneigten Dächern zu versehen.

7.2 Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach ausgeführt werden.

7.3 Dachdeckungen sind in roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Für geneigte Dächer sind Eindeckungen aus Wellplatten, Pappen und Folien sowie Metalleindeckungen ausgeschlossen. Sonnenkollektoren sind zugelassen.

7.4 Flachdächer müssen mit einem waagerechten Ortgang versehen werden.

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

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

8. Einfriedigungen (§ 92 Abs. 1 und 4 LBO)

Einfriedigungen der Baugrundstücke im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze sind nur als Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Zusätzliche Zäune, die die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten dürfen, müssen der privaten Grundstücksfläche zugewandt sein und sind nur aus Drahtgeflecht zulässig (Kinder- und Tiersicherung).

9. Grünordnerische Festsetzung

9.1 Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten. (§ 9 Abs.1 Nr.25a)BauGB)

9.2 Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o.a.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

9.3 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 75 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstgehölz zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestens einer muß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden. (§ 9 Abs.1 Nr.25a) BauGB)