

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – WA –** § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- werden nicht zugelassen § 1 Abs. 6 BauNVO
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 4 Wohnungen haben § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 2. Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO
- 2.1 Hauptgebäude
- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach.
  - Dachneigung: 30° bis 50°
  - Ausnahmen:
    - bis 60° bei einem Walm
  - Dacheindeckung:
    - Dachpfannen oder Schiefer,
    - Solaranlagen
  - Außenwände:
    - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
    - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
  - Ausnahmen: Holz
- 2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten
- Dach: wie die Hauptgebäude
  - Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
  - Außenwandgestaltung:
    - wie die Hauptgebäude
    - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen
    - Carports in anderen Materialien
  - Ausnahmen:
    - Fertigaragen in Holz, Beton, Profilplatten beschichtet

### 2.3 Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und Parkplätze, Stellplätze

Die Grundstückszufahrten und die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig.  
Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m<sup>2</sup> werden nicht zugelassen.

### 3. **Höhen der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

#### Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

#### Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 3,90 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

### 4. **Einfriedigungen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

4.1 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

4.2 Einfriedigungen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/ -gehölzen zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### 5. **Freizuhaltende Sichtfelder** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

### 6. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

6.2 Auf den privaten Grundstücken sind je 2 hochstämmige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm anzupflanzen.

6.3 Innerhalb des 2 m breiten Grünstreifens der öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen A und B sind standortgerechte heimische Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm im Abstand von 8 m anzupflanzen.

### 7. **Oberflächenwasser** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das auf dem privaten Grundstück anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern.

**8. Schutz der vorhandenen und zu errichtenden Knicks** § 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB

Im Bereich der Knicks sind auf den privaten Grundstücken in einem Streifen von 2,00 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

**9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** § 8a Abs. 1 BNatSchG

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 36 zugeordnet:

- Die Errichtung des Knicks im Bereich des Fußweges nördlich des Grundstückes Nr. 11 sowie die Schließung der Knicklücken einschl. der Knickbepflanzungen.

Hinweis:

Die übrigen nicht in Ziffer 9 aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch künftige Grundstückseigentümer selbst herzustellen:

- Die Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf den privaten Grundstücken nach Ziffer 6.1 und 6.2
- Das Anpflanzen von Hecken an den seitlichen und hinteren Grundstücken nach Ziffer 4.2 des Textes Teil B