

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 m² 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