

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete – WA –

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete – WA – sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

unzulässig.

2. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO

2.1 Außenwandgestaltung:

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz; Verblendmauerwerk mit Teilflächen in Holz und/oder Kunstschiefer, wobei das Verblendmauerwerk überwiegen muss. Wintergärten und Windfänge sind zulässig mit einer tragenden Konstruktion in Holz, Metall oder Kunststoff.

2.2 Dachform:

Sattel-, Krüppelwalm-, Walm- oder Pultdach.

2.3 Dachneigung:

23 – 48 Grad.

Untergeordnete Dächer sind allgemein zulässig bis zu einer Neigung von maximal 75 Grad. Wintergärten und Windfänge sind allgemein zulässig mit einer Dachneigung von 0 – 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude.

2.4 Dacheindeckung:

Pfannen-, Schiefer- oder Metallfalzeindeckung oder Vegetationsdächer sowie flächige Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie.

2.5 Garagen:

Außenwandgestaltung der Garagen sowie der offenen Garagen (Carports) wie Gebäude (s. Ziff. 2.1). Dachneigung 0 – 15 Grad oder wie das zugehörige Gebäude (s. Ziff. 2.3).

2.6 Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO:

Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig bis 30 m³ umbauten Raum sowie einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m.

2.7 Einfriedigungen:

Einfriedigungen als Abgrenzung zu Straßenverkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m über Oberkante Fahrbahn nicht überschreiten. Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen sind – sofern sie nicht an zu erhaltende Knicks grenzen – mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Bei Einzäunungen muss der Zaun in oder hinter der Hecke liegen. Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Öffnungen bis max. 3,0 m Breite und Zugänge von max. 1,0 m Breite zugelassen.

3. **Höhe der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- 3.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Straßenverkehrsfläche – Gehweg – festgesetzt.
- 3.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen über Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) wird mit 9,50 m festgesetzt.

4. **Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung des Boden- und Wasserhaushaltes** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie die privaten Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Ausführung herzustellen. Bituminöse Baustoffe und Betonplatten mit einer Größe von mehr als 0,25 m² sind nicht zulässig.
- 4.2 Entlang der zu erhaltenden Knicks sind 2,0 m breite Schutzstreifen einzurichten und als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche mit einer standortgerechten Rasen-/Wiesenmischung anzusäen sowie extensiv zu unterhalten. Unzulässig sind in ihnen ständiges Betreten oder Befahren, Abgrabungen oder Aufschüttungen, das Ablagern von Materialien oder die Anlage von Kompostplätzen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art (auch keine Terrassen).
- 4.3 Für Baumbepflanzungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mittelkronige, heimische Laubbäume (z.B. Feld-Ahorn) zu verwenden.
- 4.4 Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Bei der Behandlung von Oberboden („Mutterboden“) im Rahmen von Baumaßnahmen ist die DIN 18915 „Bodenarbeiten“ zu beachten.
- 4.5 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Zweckbestimmung „Sukzession“ ist nach dem Entfernen der Nadelgehölze der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Aufkommender übermäßiger Gehölzaufwuchs ist gelegentlich zu entfernen.

5. **Größe der Baugrundstücke** § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird mit 500 m² festgesetzt.

6. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzungen** § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen, Bepflanzungen und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Oberkante Verkehrsfläche nicht überschreiten.

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Grundstückszufahrten und Stellplätze unzulässig.