

TEXT (TEIL B)

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO werden gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Bezugspunkt für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00m die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes (§ 18 BauNVO).

2.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- 2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Dies gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) 6 BauGB

- 3.1 **Im Geltungsbereich sind je Einzelhaus maximal fünf** Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 4.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind nur einheimische Laubgehölze zulässig. Die Bäume sind als Hochstamm 3x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.
- 4.2 Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10qm freizuhalten. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen ist die Baumscheibe gegen ein Überfahren zu sichern.

5.0 Unzulässigkeit von bestimmten luftverunreinigenden Stoffen § 9 (1) 23 BauGB

Als Brennstoff für Heizungsanlagen sind Holz und Kohle unzulässig. Bei bestehenden Heizungsanlagen auf Holz- oder Kohlebasis sind instandhaltende Maßnahmen sowie der ausnahmsweise Umbau der Heizungsanlagen nach neuestem Stand der Technik zulässig. Außerdem ist für Zusatzheizungen (Kachelöfen, offene Kamine usw.) Holz als Brennstoff zulässig.

Die Wärmeversorgung der über die Saebystraße erschlossenen Grundstücke erfolgt mit Fernwärme. Ein Fernwärmeanschlusszwang besteht nicht für Gebäude, die nicht mehr als 40kWh/qm Jahresprimärenergiebedarf (QP gemäß Energieeinsparverordnung) haben. Der Nachweis muß im Baugenehmigungs- / Baufreistellungsverfahren erbracht werden.

6.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

- 6.1 Die Außenfassaden der baulichen Anlagen sind in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu verblenden. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
- 6.2 Garagen müssen sich in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptgebäuden anpassen. Carports sind in Holzkonstruktion zulässig.
- 6.3 Es sind nur geneigte Dächer mit mindestens 10° zulässig. Dächflächen mit einer Neigung von mehr als 20° sind mit Pfannen in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis zu 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- 6.4 Die gestalterischen Festsetzungen zu den Materialien und Farben der Fassaden und Dächer gelten nicht für Anbauten an Gebäude aus anderen Materialien und Farben, die vor Rechtskraft der Bebauungsplanänderung Bestand haben. Bei diesen sind neben den unter Ziffer 9.1 und 9.3 genannten Materialien und Farben auch die am bestehenden Gebäude verwendeten Materialien und Farben zulässig.
- 6.5 Als Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind nur lebende Hecken, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendrahtzaun oder Holzlattenzaun mit jeweils max. 1,30 m Höhe zulässig. Dies gilt nicht für Grundstücksgrenzen an vorhandenen Knicks. Es sind nur einheimische Gehölzarten zulässig.
- 6.6 Die Sockelhöhen für Gebäude werden wie folgt festgesetzt :
 - für nicht unterkellerte Gebäude auf eine Höhe von max. +0,50 m
 - für unterkellerte Gebäude auf eine Höhe von max. +0,90 m

Bezugspunkt für die Sockelhöhen ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten gewachsenen Geländes.