

# 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 sind in Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei die zweite Wohneinheit nicht größer als 50% der Nettowohnfläche der Hauptwohnung sein darf.  
Für Doppelhäuser ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

- 1.3 Die Traufhöhe (Maß von 0.0 des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes bis Schnittpunkt der Dachhaut), darf 4,50 m nicht überschreiten gemessen von der Mitte der Seite der Wand die dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugewandt ist..

## 2.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25 BauGB

- 2.1 Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich festgesetzter Knickschutzstreifen sind unzulässig.
- 2.2 Alle zu erhaltenen Bäume sind, bei Abgang oder Beseitigung, an gleicher Stelle nachzupflanzen.
- 2.3 Der neu anzulegende Knick ist wie folgt herzustellen:  
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 3,0 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,8 m über Gelände herzustellen.  
Für die Bepflanzung sind landschaftstypische und standortgerechte Gehölzarten der Eichen-Hainbuchengesellschaft in folgenden Qualitäten zu verwenden: Überhälter: Hochstämme,  
3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 14-16 cm Stammumfang  
sonstige Baumarten: Heister,  
2 x verpflanzt, 125/150 cm  
Straucharten: Sträucher,  
2 x verpflanzt, 60/100 cm

Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen.  
Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

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

- 3.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 25° bis 70° zu gestalten.  
Dächer mit Metalleindeckungen sind ausgeschlossen. Der Anteil blankmetallischer Dacheindeckungsflächen ist auf das bautechnisch erforderliche Maß (Einfassungen, Kehlauskleidungen etc.) zu beschränken.
- 3.2 Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.
- 3.3 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt sind sowie Grundstückzufahrten und Stellplätze, sind als wassergebundene Flächen oder mit Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.