

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) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- 2.1 Pro Wohngebäude ist im Einzelhaus und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist eine zweite Wohneinheit im Einzelhaus zulässig, wenn diese nicht mehr als 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt (§ 31 (1) BauGB).

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 3.1 Alle zu erhaltenen Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen. Im Bereich von Park- und Stellplätzen, Straßen und Wegen sind die Baumscheiben gegen ein Überfahren zu sichern.
- 3.2 Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen im Kronentraufbereich festgesetzter Bäume sind unzulässig.
- 3.3 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 3.4 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia spec.	Linden-Arten
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus spec.	Weißdornarten
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Bei flächigen Anpflanzungen und Gehölzinseln (Waldfläche):

Landschaftstypische und standortgerechte Pflanzenarten der Eichen-Birkenwaldgesellschaften

Baumarten: Hei., 2 x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Str., 2 x verpflanzt, 60/100 cm

Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.

- 3.5 Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind nur als Laubbaumgehölzpflanzung, auch in Verbindung mit einem Zaun, mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- 3.6 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrün.
- 3.7 Innerhalb der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Bodenauf- oder -abtrag sind unzulässig.
- Die Ausgleichsfläche ist der Eigenentwicklung zu überlassen und durch die Anpflanzung von Feldgehölzen zu gliedern. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer artenreichen Gräser- und Kräutermischung anzusäen, extensiv zu pflegen.
- 3.8 Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

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

- 4.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk oder weißem bis gelbweißem Putz oder Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig. Gebäude die in Passivhausbauweise gem. EnEV errichtet werden sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

-
- 4.2 Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit einer Dachneigung von 30° - 48° zu gestalten. Die Dächer sind in roten, braunen, grünen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind Teilflächen bis 50% der Dachfläche auch mit anderen Materialien zulässig, sofern es sich um Solaranlagen handelt.
- 4.3 Ausnahmsweise sind auch Mansarddächer mit abweichender Dachneigung zulässig, wobei flachgeneigte Teilflächen mind. 10° Dachneigung haben müssen und steilgeneigte Teilflächen max. 70° Dachneigung haben dürfen. Bei Mansarddächern gilt der Satz 1 Ziff. 4.2. nicht.
- 4.4 Anbauten und Nebenanlagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,5m festgesetzt. Bezugspunkte für die Traufhöhe sind die Schnittpunkte der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes und mit +0,00 m der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche. Messpunkt ist die Mitte der Wand, die der Verkehrsfläche zugewandt ist.
-