

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

- a) Innerhalb der Reinen Wohngebiete (WR) werden die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist der mit 38,46 m eingemessene Sockel am Eingang des ehemaligen Bauernhauses.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind nur Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig.

04. Grundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe für Einzelhausgrundstücke hat mindestens 600 m² zu betragen.

05. Nebenanlagen, Carports, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- a) Die Errichtung von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen ist in den Reinen Wohngebieten nur zulässig im Bereich zwischen der straßenseitigen und rückwärtigen Baugrenze und ihrer auf die Grundstücksgrenzen projizierten Verlängerung.
- b) Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind je Wohneinheit mindestens zwei Pkw-Einstellplätze herzustellen.

06. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

07. Freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a) Innerhalb des festgesetzten Sichtdreieckes sind keine baulichen Anlagen, Einfriedungen oder Bepflanzungen mit einer Höhe über 70 cm oberhalb der Fahrbahndecke der Wakendorfer Straße zulässig.
- b) Innerhalb des auf 15 m reduzierten Waldabstandes ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen unzulässig.

08. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Einzelbäume und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB dauernd zu erhalten und bei Abgang in gleicher Art nachzupflanzen.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind zweireihig mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen, Mindestpflanzgröße Baumschulware 60 - 100 cm, zu bepflanzen, Abstand der Reihen und in der Reihe 1,00 m. Vorschlag: Feldahorn, Hainbuche, Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzapfel, Holzbirne, Stieleiche, Hundsrose, Salweide, Holunder, Eberesche.
- d) Auf den Baugrundstücken des Reinen Wohngebietes 2 ist - soweit noch nicht vorhanden - jeweils mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen. Vorschlag: Feldahorn, Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Quitte, Eberesche. Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten darf innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes abgewichen werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

01. Drempel

Drempel dürfen eine konstruktive Höhe von 0,80 m, gemessen an der Außenkante der Wand von Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt Außenkante Dachhaut, nicht überschreiten.

02. Außenwände

Alle Außenwände eines Hauptgebäudes sind einheitlich entweder als weiße oder hellfarbene verputzte Mauerflächen mit einem Hellbezugswert von mindestens 75 (0 = schwarz, 100 = weiß) oder mit Vormauerziegeln zu gestalten. Holzhäuser sind zulässig, soweit es sich nicht um Blockbohlenhäuser handelt.

03. Dachflächen

Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude sind nur unglasierte Ton- und Betondachsteine zulässig. Für Walme und Krüppelwalme ist an den Giebelseiten eine Dachneigung bis zu 65° zulässig.

04. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes integriert oder Bestandteil eines Wintergartens oder Terrassendaches sind. In diesem Fall kann die Mindestdachneigung auf 23° reduziert werden. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind unzulässig.

05. Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² und Garagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze können auch in Holzbauweise erstellt werden.

06. Einfriedungen

Als Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken, Maschendraht-, Metall- und Holzzäune sowie Pfeiler zur Gliederung der Einfriedung - auch in Kombination - zulässig. Blickdichte Einfriedungen wie Feldsteine und Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Im Zufahrtsbereich dürfen Mauerpfeiler - nur in der Gestaltung der Gebäudefassade - eine maximale Höhe von 1,50 m aufweisen. Der Wald ist durch eine mindestens 1,50 m hohe blickoffene Einzäunung vor Betreten zu schützen.

C. Hinweis

Südwestlich an das Plangebiet grenzt das Flurstück 10/10 (Wakendorfer Straße 13) an, von dem aus ein landwirtschaftlicher Betrieb Obst-, Gemüse- und Kartoffelanbau betreibt und auf dem Grundstück in einem Hofladen vermarktet. In der Zeit der Erdbeerernte kommt es vereinzelt vor, dass in der Nachtzeit (22,00 Uhr - 6,00 Uhr) Paletten mit Erdbeeren angeliefert werden. Auch kann es in der Zeit der Gemüse- und Kartoffelernte vorkommen, dass ein Trecker den Hof erst nach 22,00 Uhr erreicht.

Da die für „seltene Ereignisse“ maßgebliche Anzahl von 10 Fällen an Überschreitungen der Immissionswerte nach der TA Lärm innerhalb eines Jahres nicht erreicht wird, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Nutzern der Bauflächen 12 und 13 wird empfohlen, die Öffnungen von schützenswerten Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf den dem landwirtschaftlichen Betrieb zugewandten Seiten zu orientieren.