

# Teil B: Text

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### allgemeines Wohngebiet - WA

- 1.1 In den ausgewiesenen WA-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Hierbei handelt es sich um:

1. Betriebe des Beherbergungswesens
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen der Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

- 1.2 In jedem Wohngebäude ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohneinheit kann zugelassen werden, wenn diese der Hauptwohneinheit als Einliegerwohnung deutlich untergeordnet ist.

## 2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

- 2.1 Die Sockelhöhe (= Erdgeschossfußbodenhöhe Fertigmaße) beträgt maximal 0,60 m über der mittleren Höhe des nächst erreichbaren angrenzenden Straßenbereiches des jeweiligen Grundstücks.
- 2.2 Die Traufhöhe beträgt minimal 2,50 m und maximal 3,50 m, sie ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfertigtboden und dem Schnittpunkt zwischen den Außenwandflächen und den Oberkanten der Dacheindeckungen.
- 2.3 Die Firsthöhe beträgt maximal 9,00 m bezogen auf die Oberkanten der Sockelhöhen. Ausnahmen von dieser absoluten Zahl sind wegen der Gesamtentwicklung nicht zugelassen.

## 3. Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen (§ 92 LBO)

### 3.1 Außenwände

sind herzustellen als ungeputzte Mauerwerksfassade. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerksflächen in der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muß mindestens 50 % betragen. Vom Mauerwerk umschlossene Wandöffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen. Außenwände von Carports, Garagen und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden.

### 3.2 Dächer

Dächer über Hauptgebäuden sind in einer Neigung von mindestens 35° bis maximal 48° auszubilden. Die Dacheindeckung ist herzustellen aus massiven Pfannen oder asbestfreien Faserzementstoffen.

Untergeordnete Dachaufbauten sind Aufbauten, die die Dachflächen überragen. Sie können abweichend von den Festsetzungen zur Dachform ausgeführt werden, soweit sie:

- in ihrem oberen Dachabschluss nicht höher als 0,50 m an die lotrechte Firsthöhe des Hauptdaches herangeführt werden,
  - in der Summe ihrer Gesamtbreiten höchstens bis zu 60 % der jeweiligen Traufseite ausgebildet werden und
  - höchstens bis zu 1,50 m an den seitlichen Dachabschluß (Ortgang) des Hauptdaches herangeführt werden.
- Dachformen von Carports, Garagen und Nebenanlagen können hiervon abweichend ausgeführt werden.

## 4. Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Der nördlich und westlich umgebende Pflanzstreifen (A1 mit 432 m<sup>2</sup> und A2 mit 3.304 m<sup>2</sup>) sowie der Maßnahmenstreifen an der Nordseite des Knicks (A 3 in 2,50 m Breite) sind Ausgleich für die zulässigen Eingriffe im Plangebiet. Die Flächen sind auf ihrer gesamten Ausdehnung gem. beigefügter Landschaftspflegerischer Begleitplanung einschließlich darin enthaltener Bepflanzungsschematen naturnah anzulegen, zum Baugebiet abzuzäunen und dauerhaft entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu schützen. Die öffentlichen Grünflächen nördlich Baublock und zwischen Baublock 3 und 4 sind außerhalb ihrer Wegfunktion naturnah anzulegen und zu unterhalten.

- 4.2 Der vorhandene Knick ist naturschutzrechtlich geschützt, in ihm sind jegliche Handlungen unzulässig, die der Knickverordnung widersprechen. Der Knick soll gemäß Knick-VO gepflegt werden.

- 4.3 Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser soll möglichst oberflächlich in die randlichen Ausgleichsflächen (A1 - A3) abgeleitet werden. Einleitungen dahin über Rohrleitungen jeder Art sind unzulässig.

- 4.4 Wegebefestigungen nördlich des Knicks sollen möglichst wasserdurchlässig, z.B. mit fugenreichem Material hergestellt werden.

## 5. Garagen, Carports (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 5.1 Garagen und Carports nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

## 6. Grundstücksgröße und Grundstücksteilungen (§ 19 Abs. 1 BauGB)

- 6.1 Die Grundstücksgröße beträgt mindestens 650 m<sup>2</sup>. Bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich ist die Teilung eines Grundstücks genehmigungspflichtig.