

## TEXT – TEIL B

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 und § 3 BauNVO)**  
In dem festgesetzten reinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig.  
Die Ausnahmen gemäß §3 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) Höhe baulicher Anlagen**
  - 2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird auf max. 9 m über Oberkante der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche begrenzt.
  - 2.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dacheindeckung) muss mindestens 3,0 m betragen.  
Als Höhenbezugspunkt dient jeweils die Oberkante der Fahrbahnmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Erschließung des Grundstückes.
3. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)**  
Für die Baugebiete mit festgesetzter abweichender Bauweise **a** gilt, dass abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO hier nur Gebäudelängen bis zu maximal 20 m zulässig sind. Eine Überschreitung dieser Maße zugunsten eines Anbaus von Garagen, Carports oder Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ist bis zu max. 5 m zulässig. Ansonsten gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
4. **Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Als Mindestgrößen für Baugrundstücke werden festgesetzt:
  - für Einzelhäuser 600 m<sup>2</sup> und für
  - Doppelhaushälften 400 m<sup>2</sup>.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Pro angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für ein Einzelhaus ist max. eine Wohnung zulässig.  
Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche für eine Doppelhaushälfte ist max. eine Wohnung zulässig.
6. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a +b BauGB)**
  - 6.1 An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten sind standortheimische mittelkronige Bäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
  - 6.2 Sollten anzupflanzende oder zur Erhaltung festgesetzte Bäume aus Alters- oder Gesundheitsgründen nicht erhalten werden können, sind Neuanpflanzungen standortheimischer, landschaftstypischer Arten vorzunehmen.
7. **Ausnahmen (§ 31 Abs.1 BauGB)**  
Von den festgesetzten Baumstandorten kann ausnahmsweise zur Berücksichtigung von Grundstückszufahrten/ Stellplätzen und Leitungstrassen abgewichen werden. Die zeichnerisch festgesetzte Anzahl von anzupflanzenden Bäumen ist einzuhalten.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)**

### **1. Dächer**

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind eingeschossige Gebäude nur mit geneigten Dächern in Form von Satteldächern (auch mit Krüppelwalm), Walmdächern und versetzten Pultdächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.

#### **1.2. Art der Bedachung**

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Die Festsetzung zur Art der Bedachung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.