

TEIL B - TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 sowie § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen Gartenbau-betriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.

3. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND ZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straße sind Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb der in der Planzeichnung markierten Fläche (Vorgartenzone) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Einfriedungen.

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4.1. Als Dachform werden Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 30°- 48° festgesetzt. Giebelwalme dürfen eine Neigung von 30° nicht unterschreiten und 65° nicht überschreiten. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schrägverglaste Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen.

Die Dächer sind, mit Ausnahme von Flachdächern, mit roten bis rotbraunen Dachpfannen zu gestalten.

4.2. Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind bauliche Einfriedigungen bis 70 cm Höhe zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig

5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE; ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)

5.1. Je Wohngebäude sind 2 Wohneinheiten zulässig.

5.2. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m² pro Wohngebäude für Einzelhausbebauung und 300 m² pro Wohngebäude bei Bebauung mit Doppelhäusern.

6. ANPFLANZUNG: BINDUNG UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Für die auf der öffentlichen Grünfläche als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind heimische Laubbäume zu wählen und dauerhaft zu erhalten.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993.