

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen ausgeschlossen.

1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen und Carports ausgeschlossen.

1.4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muss bei einer Einzelhausbebauung 550 m² und bei einer Doppelhausbebauung mind. 350 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

1.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

1.6 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Für alle zulässigen Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,40 m
max. zulässige Firsthöhe FH max.: 9,50 m

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

3.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 5 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 6 qm vorzusehen.

3.2 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses sind mind. 3 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

3.3 Anpflanzen von Bäumen innerhalb privater Grundstücksflächen

Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten aus der Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Knickschutzstreifen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Versiegelungen unzulässig. Der Knick ist grundstücksseitig am Knickfuss vor Beginn der Bautätigkeiten einzuzäunen.

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

6. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

7. Dachgestalt

7.1 Dachformen

Im gesamten Plangeltungsbereich sind nur geneigte Dächer zulässig.

Im Teilbereich 1 sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.

7.2 Dachneigungen

Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45°, sonstige Dachformen mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Nur für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60 ° zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

7.3 Dachdeckungsmaterialien

Zulässig sind rote und anthrazitfarbene Dachziegel oder Dachsteine. Glasierte Dachziegel oder Dachsteine sind unzulässig.

Für Dachneigungen bis 25° sind außerdem begrünte Dächer zulässig.
Solaranlagen sind allgemein zulässig.

8. Materialien der Außenwände

Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

9. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Holz oder Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

10. Einfriedungen

Im Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig. Hecken sind aus standortgerechten Laubholzarten zu pflanzen. Straßenseitige Hecken dürfen eine maximale Höhe von 1 m nicht überschreiten.