

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- 1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete – WA –** § 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten § 1 Abs. 6 BauNVO
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- werden nicht zugelassen
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 2. Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.
- 2.1 Hauptgebäude
- Dachform: Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach, Pultdach, Mansarddach
 - Dachneigung: 30° bis 50°
- Ausnahmen:
- bis 60° bei einem Walm
 - 15° bis 30° bei einem Pultdach
 - bis 60° bei einem Mansarddach
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen,
- Ausnahmen: Dächer mit extensiver Begrünung
- Außenwände:
- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Ausnahmen: - Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach:
 - wie die Hauptgebäude
 - Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung:
 - wie die Hauptgebäude,
 - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen,
 - Carports in anderen Materialien

2.3 Grundstückszufahrten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und Stellplätze sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze

Die Grundstückszufahrten, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie die öffentlichen Gehwege und Parkplätze sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

3. **Höhen des Erdgeschossfußbodens**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

Sockelhöhe

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,6 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

4. **Einfriedungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 9 LBO Schl.-H.

4.1 Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.

4.2 Einfriedungen an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/ -gehölzen zulässig. Bei zusätzlichen Einzäunungen muss der Zaun in der Pflanzung liegen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Freizuhaltende Sichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 92 LBO Sch.-H.

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Schutzflächen im Bereich der offenen Gräben § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB

Im Bereich der offenen Gräben sind auf den Grundstücken in einem Streifen von 2 m von der Grabenböschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 20 zugeordnet:

- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft einschließlich die nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Biotopmaßnahmen sowie die Bepflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage.
- Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Maßnahmen.