

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

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht zugelassen

§ 1 Abs. 6 BauNVO

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben

Ausnahmen:

- Auf den Grundstücken Nr. 45 – 47 sind Einzelhäuser bis 8 Wohnungen und Doppelhäuser bis 4 Wohnungen zulässig § 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,
- Dachneigung: 30° bis 50°

Ausnahmen:

- bis 60° bei einem Walmdach
- 15° bis 30° bei einem Pultdach

- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schieder, Solaranlagen,

- Außenwände: - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,

- Ausnahmen: - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen

- Holz

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dach: wie die Hauptgebäude
Ausnahmen: Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: - wie die Hauptgebäude,
Ausnahmen: - 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, 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 der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

3.1 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.

3.2 Traufhöhe

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

4. **Einfriedigungen** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig § 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 Einfriedigungen 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

- 6.1 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken ist je 1 heimischer Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen.
- 6.3 Innerhalb des 1,75 m breiten Grünstreifens (Bankette) der Straße A sind im Abstand von mind. 15 m standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 10 cm anzupflanzen.

7. Schutzflächen im Bereich der Knicks und offenen Gräben

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB

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

8. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ 8 a Abs. 1a BNatSchG

- 8.1 Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 47 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.
 - Die Errichtung des offenen Grabens im Bereich der Grundstücke 11 - 13