

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen 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- Pult-, Walm oder Krüppelwalmdach,
- Dachneigung:
 - 30°bis 50°
- Ausnahmen:
 - Walme bis 60°,
 - 35°-50° bei Häusern mit Außenwänden aus Holz
 - bis 20% der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig.
- Dacheindeckung
 - Dachpfannen oder Schiefer in den Farbtönen rot, braun und schwarz
 - Solaranlagen
- Außenwände:
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Ausnahme:
 - Holz

2.2 Garagen, Nebenanlagen (Gebäude) und Anbauten

- Dachform: - wie die Hauptgebäude
- Dachneigung: - Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: - wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-Kunststoff- oder Metallkonstruktionen

2.3 Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und private Stellplätze

Die Grundstückszufahrten, die öffentlichen Gehwege entlang der Erschließungsstraßen 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)** **Sockelhöhe**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,60 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.

Firshöhe

Die Firshöhe darf 9,00m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

4. **Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 1,0 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.

5. **Freizuhalten Sichtungsfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,6 m Höhe über OK der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) sowie Grundstückszufahrten nicht zulässig.

6. **Schutzflächen im Bereich des Grabens (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich des neuanzulegenden Grabens an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrundstücken 6, 7, 8 und 9 in einem Steifen von 2,0 m von der Böschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

7. **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 16 zugeordnet:

- 3941 m² der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung.
- 20 m des neuanzulegenden Grenzgrabens im östlichen Plangeltungsbereiches sowie die Grabenaufweitung des Grabens entlang des Foderweges innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die Fläche westlich des Spielplatzes und östlich des Fußweges/Notzufahrt für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung.