

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,7 m über Gelände angeordnet werden. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen bildet die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen / Wege (§ 18 Abs.1 BauNVO).

3. Zulässige Zahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 , § 31 Abs.1 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Vorhandene Laubbäume im WA sind nach Möglichkeit zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren.

Pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist jeweils ein Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Dächer

Dächer auf Haupt- und Nebengebäuden sind mit einer max. Dachneigung von 45° zu gestalten.

2. Einfriedigungen

Einfriedigungen der Wohngrundstücke sind aus Laubgehölzhecken mit einer Höhe von max 1,0 m herzustellen.

3. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Gehwege möglichst in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind dann kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.