

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. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- 1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
- 2. Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.
- 2.1 Hauptgebäude
- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Mansarde
 - Dachneigung: 30° bis 50°
 - Ausnahmen:
 - bis 60° bei einem Walm
 - bis 20 % der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig
 - Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, in den Farbtönen rot, braun, anthrazit und schwarz sowie blaue und grüne Farbtöne
 - Außenwände:
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen,
 - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
 - für maximal 6 Gebäude ist die Außenwandgestaltung in Holz zulässig
- 2.2 Garagen, Nebenanlagen und Anbauten
- Dachneigung: Flachdach oder geneigte Dächer bis 50°
 - Außenwandgestaltung:
 - wie die Hauptgebäude,
 - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen,
 - Carports in Holzbauweise

2.3 Grundstückszufahrten private Stellplätze und Parkplätze

Die Grundstückszufahrten und die privaten Stellplätze sowie die öffentlichen Parkplätze 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 0,6 m über OK der mittleren Straßenachse bezogen auf den anliegenden Grundstücksabschnitt nicht überschreiten.

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

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig

- freiwachsende und geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen
Arten standortgerechter Laubhölzer für

freiwachsende Hecken:

Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Hasel - Corylus avellana
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch - Philadelphus coronarius

geschnittene Hecken:

Hainbuche - Carpinus betulus
Rot-Buche - Fagus sylvatica
Feld-Ahorn - Acer Campstre
Weißdorn - Crataegus monogyna

(bei zusätzlicher Einzäunung muss der Zaun in der Pflanzung liegen)

Je Baugrundstück ist eine Öffnung bis max. 4,00 m Breite für die Grundstückszufahrt und 1,5 m Breite für einen Zugang zulässig.

- Friesenwälle
- Holzlattenzäune

Die max. Höhe darf 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. **Schutzflächen im Bereich des Knicks** § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB

Im Bereich des Knicks und der offenen Gräben sind auf den Grundstücken in einem Streifen von 3 m vom Knickfuß bzw. von der Grabenböschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

6. **Freizuhaltende Sichtfelder** § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 92 LBO Schl.-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.

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

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken zugeordnet:

- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB einschließlich die nach Grünordnungsplan vorgesehene Bepflanzung und Biotopmaßnahmen.
- Die Herstellung des Regenrückhaltebeckens einschließlich der nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Bepflanzung.
- Die Errichtung der Knicks – einschließlich der Knickbepflanzungen.