

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA)

§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 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 den Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

1.3 Öllagerung

Unterirdische Öllagerungen sowie überirdische Öllagerungen über 10 000 l sind auf den Baugrundstücken nicht zulässig

§ 14 Abs. 1 BauNVO u. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2. Schallschutzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2.1 Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Wohngebäuden mit Sichtverbindungen zur L 236

Grundstücke (Nr.)	Flächengewicht der Außenwände (kg/m ²)	Fenster * Schallschutzklasse n. VDI-R 2719	Dachfläche: Ausführung nach Tab. 4b der Richtlinie für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm - 1975 - Ergänzende Bestimmungen zur DIN 4109 (Zeile)
1, 13 - 17	100	2	1

* Die Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl-H.

3.1 Hauptgebäude

- Dachform: Sattel-, Walm oder Krüppelwalmdach, Pultdach
- Dachneigung: 30° bis 48°
- Ausnahmen:
 - bis 60° bei einem Walm
 - 15° – 30° bei einem Pultdach
 - bis zu 20 % der Grundflächen der Hauptgebäude sind mit anderen Dachneigungen zulässig
- Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer
- Außenwände: - Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen

- Ausnahmen:

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

3.2 Garagen, Nebenanlagen (Gebäude) 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
- Gartenhäuser bis 16 m² Grundfläche in Holz

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

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

4. **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 Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 3,90 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

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

5.1 Einfriedigungen 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 der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) nicht überschreiten.

5.2 Einfriedigungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen, mit Ausnahme an den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sind nur als Hecken mit heimischen Heckenpflanzen/-gehölzen zulässig § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

6. Freizuhaltende Sichtfelder § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 u. 20 BauGB

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

7. 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.

8. Schutzflächen im Bereich der Knicks § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB

Im Bereich der Knicks sind auf den Baugrundstücken in einem Streifen von 3 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Ablagerungen und Abgrabungen zulässig.

9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a BauGB

Die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen werden allen Baugrundstücken Nr. 1 – 17 zugeordnet:

- Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Teilbereichen A u. A1 einschließlich der nach dem Grünordnungsplan vorgesehenen Biotopmaßnahmen und Herstellung der Knicks.
- Die Bepflanzung und Herstellung der Knicks im Bereich der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz – und der öffentlichen Verkehrsfläche (Weg).
- Die Verschiebung des Knicks im Bereich des Grundstückes Nr. 17