

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 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Gartenbaubetriebe, werden nicht zugelassen	
2.	Gestaltung der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO
2.1	<p><u>Gebäude</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachform: Sattel-, Walm, Pult- oder Krüppelwalm-dach, Mansarde - Dachneigung: 30° bis 50° - bis 60° bei einem Walm - bis 20 % der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig - Dacheindeckung: Dachpfannen oder Schiefer, 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	<u>Garagen, Nebengebäude und Anbauten</u> - Dachneigung: Flachdach oder geneigte Dächer bis 50° - Außenwandgestaltung: - wie die Gebäude - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen - Carports in Holzbauweise	
2.3	<u>Grundstückszufahrten, private Stellplätze und Parkplätze</u> Die Grundstückszufahrten, und die privaten Stellplätze sowie die öffentlichen Parkplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m ² werden nicht zugelassen.	
3	Höhen der baulichen Anlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO
	<u>Sockelhöhe</u> Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,60 m über OK der mittleren Straßenachse bezogen auf den anliegenden Grundstücksabschnitt nicht überschreiten.	
4	Einfriedungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO
	Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig, - freiwachsende und geschnittene Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen Arten standortgerechter Laubhölzer für: <u>freigewachsene Hecken:</u> Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Hasel - Corylus avellana Heckenkirsche - Lonicera xylosteum Pfeifenstrauch - Philadelphus coronarius <u>geschnittene Hecken:</u> Hainbuche - Carpinus betulus Rot-Buche - Fagus sylvatica Feld-Ahorn - Acer campestre Weißdorn - Crataegus Monogyna	

	<p>(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 1,50 m Breite für einen Zugang zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Friesenwälle - Holzlattenzäune <p>Die max. Höhe darf 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.</p>	
5	Grundstückszufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Für die Grundstücke Nr. 1 und 25 sind Zufahrten zur Gemeindestraße 28 „Alte Landstraße“ nicht zulässig.	
6	Schutzstreifen	
	Auf den Baugrundstücken 18 – 25 ist zum angrenzenden Graben ein Streifen von 2 m, gemessen von der Böschungskante, von jeglicher Bebauung und Lagerung zum Schutz der Uferkante freizuhalten.	
7	Grundwasserschutz	§ 1 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1a WHG
	Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung oder Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen, sind nicht zugelassen.	
8	Zuordnung	
	Die Flächen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Plangeltungsbereich A1 werden allen Baugrundstücken im Plangeltungsbereich A zugeordnet.	