

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind in den Bereichen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen. Außerdem sind Nebenanlagen im Bereich zwischen den zur Erhaltung festgesetzten Knicks und den seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen unzulässig.

1.3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen und Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind in den Bereichen zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche ausgeschlossen. Außerdem sind Garagen und Carports im Bereich zwischen den zur Erhaltung festgesetzten Knicks und den seitlichen bzw. rückwärtigen Baugrenzen unzulässig.

1.4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Das Mindestmaß für die Größe der einzelnen privaten Wohngrundstücke muss bei einer Einzelhausbebauung 550 m² und bei einer Doppelhausbebauung mind. 350 m² pro Doppelhaushälfte betragen.

1.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)

Für alle zulässigen Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:

Im gesamten Geltungsbereich beträgt die max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohfußboden: 0,40 m

Im Teilgebiet 3 beträgt die max. zulässige Firsthöhe FH max.: 9,50 m

In den Teilgebieten 1 und 2 beträgt die max. zulässige Firsthöhe FH max.: 10,00 m

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mind. 5 Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen.

4. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Einzelbäume, die sich innerhalb der parallel zur Erschließungsstraße liegenden Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen befinden, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Baumaßnahmen sind sie gegen Beschädigungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich wirksam zu schützen. Parallel zur Straße ist ein durchgehender Grünstreifen in einer Breite von 2,50 m mit einer Dauerbepflanzung mit einer maximalen Höhe von 1,00 m gärtnerisch anzulegen.

5. Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Innerhalb eines 3 m breiten Streifens ab Knickfuss sind auf den Grundstücken die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen sowie Versiegelungen unzulässig.

6. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung von Anlagen zur Regenrückhaltung und -reinigung zulässig.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

8. Dachgestalt

8.1 Dachformen und Dachneigung

Im gesamten Plangeltungsbereich sind für die Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zulässig. Nur für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Erker, Wintergärten und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

Überdachte Stellplätze und Garagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung wie das Hauptgebäude auszuführen.

8.2 Dachdeckungsmaterialien

Unzulässig sind Dacheindeckungen in folgenden Farben: weiß, gelb, lila, orange, rosa/pink, türkis, neonfarben, hellblau/hellgrün und metallicfarben.

Für Dachneigungen von Nebengebäuden bis 25° sind außerdem begrünte Dächer zulässig. Solaranlagen sind allgemein zulässig.

9. Materialien der Außenwände

Fassaden der Hauptbaukörper sind als Mauerwerks- oder Putzfassaden sowie aus Holz oder Holzbaustoffen herzustellen. Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

10. Gestaltung von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie von baulichen Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit Holz oder Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.

11. Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur in Form von Hecken, Trockenmauern oder bepflanzten Friesenwällen in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Zäune zum öffentlichen Straßenraum sind nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig. Hecken sind aus standortgerechten Laubholzarten zu pflanzen.