

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

## 1. Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA – (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

## 2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schl.-H.)

### 2.1 Hauptgebäude

- Dachform:
  - Sattel- Pult-, Walm oder Krüppelwalmdach,
- Dachneigung:
  - 30°bis 50°
- Ausnahmen:
  - Walme bis 60°,
  - 35°-50° bei Häusern mit Außenwänden aus Holz
  - bis 20% der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig.
- Dacheindeckung
  - Dachpfannen oder Schiefer in den Farbtönen rot, braun und schwarz
  - 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 Garagen, Nebenanlagen (Gebäude) und Anbauten

- Dachform: - wie die Hauptgebäude
- Dachneigung: - Flachdach oder geneigte Dächer bis 30°
- Außenwandgestaltung: - wie die Hauptgebäude
- Ausnahmen: - Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-Kunststoff- oder Metallkonstruktionen

## 2.3 Grundstückszufahrten, öffentliche Gehwege und private Stellplätze

Die Grundstückszufahrten, die öffentlichen Gehwege entlang der Erschließungsstraßen sowie die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig. Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m<sup>2</sup> 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 0,60 m über OK der Geländeoberfläche im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

### Traufhöhe

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut) darf 4,0 m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

### Firshöhe

Die Firshöhe darf 9,00m über OK Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

## 4. **Einfriedigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)**

Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 1,0 m Höhe, Draht oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über dem Gehweg der Straßenverkehrsfläche, nicht überschreiten.

## 5. **Freizuhaltende Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 10 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)**

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

## 6. **Schutzflächen im Bereich des Grabens (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Im Bereich des neuanzulegenden Grabens an der östlichen Grenze des Plangeltungsbereiches sind auf den Baugrundstücken 6, 7, 8 und 9 in einem Steifen von 2,0 m von der Böschungskante keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen zulässig.

## 7. **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 - 16 zugeordnet:

- 3941 m<sup>2</sup> der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung.
- 20 m des neuanzulegenden Grenzgrabens im östlichen Plangeltungsbereiches sowie die Grabenaufweitung des Grabens entlang des Foderweges innerhalb der Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Die Fläche westlich des Spielplatzes und östlich des Fußweges/Notzufahrt für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung.