TEXT - TEIL - B

Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §3 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung

Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB.

Im Planbereich sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die zulässige Traufhöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist maximal 3,75 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Die zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss ist maximal 8,25 m (§ 16 (2) 4 BauNVO).

Das Maß der zulässigen Sockelhöhe über dem vorhandenen Gelände ist maximal 0,25 m. (Die Sockelhöhe ist das Maß der nächstliegenden Oberfläche der öffentlichen Verkehrsfläche (Mittellinie) bis Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.)

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einem Volumen von 30 m³ zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig

Vorgartenflächen sind als Ziergärten zu gestalten und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.)

Festsetzungen zur Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und § 92 Abs. 4 LBO Schl.-H. 1994

1. Anpflanzungen sind nach Maßgabe folgender Bestimmungen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten: Für Anpflanzungen entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung A sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auf dem Baugrundstück ist für jede angefangenen 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum anzupflanzen. Hierfür sind Stammbüsche oder Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 bzw. 18 - 20 cm in 1 m Höhe zu verwenden.

2. Erhaltung von Bäumen und Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen: Auf der entsprechend umgrenzten Fläche sind Bepflanzungen, Bäume und Sträucher und sonstige Bepflanzungen auf Dauer zu erhalten bzw. bei Verlust wiederherzustellen. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen und die Errichtung von Baulichkeiten sind im Kronenbereich von Bäumen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ebenfalls ist dort jegliches Befahren sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig.

3. Die Dächer von Carports und Garagen sind zu begrünen. Die Bepflanzung ist hierfür mindestens als Extensiv-Begrünung mit einem Systemaufbau von 10 cm Schichtstärke auszuführen. Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Stellplätze sind zusätzlich zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4. Die Standorte von Müllbehältern einschließlich rollbarer Gefäße zur Wertstofffassung sind mit begrünnten Pergolen bzw. Einhausungen zu versehen.

5. Zur Sicherung des Wasserhaushalts werden folgende Maßnahmen vorgeschrieben: Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Folgende Beläge können verwendet werden: Schotterrasen, Kies-, Split- und Granddecken, Rasengitterelemente. Bei Pflasterung ist ein Fuganteil von mindestens 15 % vorzusehen. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

6. Zuordnung von Festsetzungen für Kompensationsmaßnahmen: Den Bauflächen als Eingriffsflächen in Natur und Landschaft werden die in der Planzeichnung festgesetzten Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. In Verbindung mit den Bauvorhaben hat der Bauherr zusätzlich Bäume in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen wie unter Punkt 1 neu anzupflanzen sowie auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.