Teil " B " Text

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Punkt 1 BauGB

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 4 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Regung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, die eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gestattet nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zwischen den Punkten A, B, C , D und E, F, G, H Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

2.1 Stellplätze, Zufahrten Wege und Terassen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Ein Versickerungsgrad von mindestens 30 % ist zu gewährleisten.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

2.2 Je 600 m² Baugrundstücksfläche ist ein kleinkroniger Laubbaum (STU 14 - 16 cm) gemäß Pflanzenliste 2 oder ein Obstbaumhochstamm (STU 10 - 12 cm) gemäß Pflanzenliste 3 zu pflanzen.
Sind auf einem Grundstück zwei oder mehr Bäume zu pflanzen, so ist alternativ für die Pflanzung von zwei kleinkronigen Bäumen die Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes (STU 16 - 18 cm) gemäß Pflanzenliste 1 zulässig. Außerdem sind je Baugrundstück auf einer Fläche von 15 m² Laubsträucher (60 - 100 cm) gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen.
Die gesondert festgesetzte Heckenpflanzung (siehe unter 2.4) ist hierauf nicht anzurechnen.

2.3 Jeweils mindestens 1 Außenwand von Nebenanlagen und Garagen ist mit mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen der Pflanzliste 5 zu begrünen. Je lfd. m Außenwand sind mindestens 2 Pflanzen zu setzen.

2.4 Entlang der südlichen Baugrundstücksflächen von WA 1 und WA 2 sind 2 m breite freiwachsende Heckenstreifen anzulegen.
Pro m sind zwei Laubsträucher der Pflanzliste 4 in der Sortierung 80- 100 cm zu pflanzen. Die Hecke muss aus mindestens 3 verschiedenen Straucharten zusammengesetzt sein.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BbgBO

3.1 Dächer
Im WA 1 sind für Wohn- und Hauptgebäude nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zulässig.
Als Dacheindeckung sind im WA 1 für Wohn- und Hauptgebäude nur Beton oder Ziegelformsteine zulässig.

3.2 Fassaden
Im WA 1 sind Fassaden nur als Putz-, Klinker- und Natursteinfassaden zulässig.

3.3 Einfriedungen
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind ansichtsseitig geschlossene Einfriedungen, wie Wände aus Holz, Stein oder Beton und Maschendraht nicht zulässig.
Betonformsteine und Natursteine sind nur als Zaunfeldbegrenzung, Pfeiler und Sockel, Sockelhöhe max. 60 cm zulässig.
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine max. Zaunhöhe über der natürlichen Geländeoberfläche von 1,20 m zulässig.