

Text - Teil B -

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

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen.

Im Plangeltungsbereich sind

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen

generell zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die überbaubare Grundflächenzahl bezieht sich auf ein Gebäude im Baufeld je Baugrundstück.

In den Teilgebieten 1, 5, 6, 9, 10, 14, 16 und 18 gilt die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl maximal bis zu einer überbaubaren Grundfläche von 260 m².

In den Teilgebieten 2, 3, 4, 7, 19 und 20 gilt die in der Planzeichnung angegebene Grundflächenzahl maximal bis zu einer überbaubaren Fläche von 340 m².

Im gesamten Geltungsbereich darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % durch Nebenanlagen überschritten werden.

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen (Firsthöhen) sind bezogen auf die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens.

Die maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens liegt bei maximal 1,00 Meter oberhalb des ermittelten Bezugspunktes.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens gilt die mittlere Höhe des natürlichen Geländes innerhalb der überbauten Fläche.

Die Firsthöhe ist die absolute Höhe, bezogen auf den höchsten Punkt des Daches des Gebäudes.

3. Bauweise (§ 22 BauGB)

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser, Hausgruppen sind unzulässig.

- 4. Mindestgröße der Baugrundstücke**
Für die Teilgebiete 7, 10, 16, 19 und 20 gilt eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 1.000 m².
Für die Teilgebiete 1, 2, 5, 6, 9, 11, 13, 14 und 18 gilt eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 800 m².
- 5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
In den Teilgebieten 4, 10, 11, 13 gilt keine Begrenzung der Wohneinheiten. In den anderen Teilgebieten des Bebauungsplanes sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 6. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Im gesamten Geltungsbereich, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten. Je Doppelhaushälfte ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz innerhalb der Grundstücksfläche vorzuhalten.
- 7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten und Terrassen sind in wassergebundener Weise als Grünflächen anzulegen.
- 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**
 - 8.1 Gestaltung baulicher Anlagen**
Die Gestaltung der Fassaden ist zulässig in Weiß bis Sandfarben sowie in Rot bis Rotbraun als Klinker, Putz-, oder Ziegelfassade.
Ebenfalls sind Fassaden aus einer Holz- oder Steinfassade in den oben genannten Farbtönen und Naturfarben.
 - 8.2 Gestaltung der Dächer**
Für Gebäude mit einer Gebäudehöhe von 7,50 m und mehr beträgt die zulässige Dachneigung mindestens 30°.