

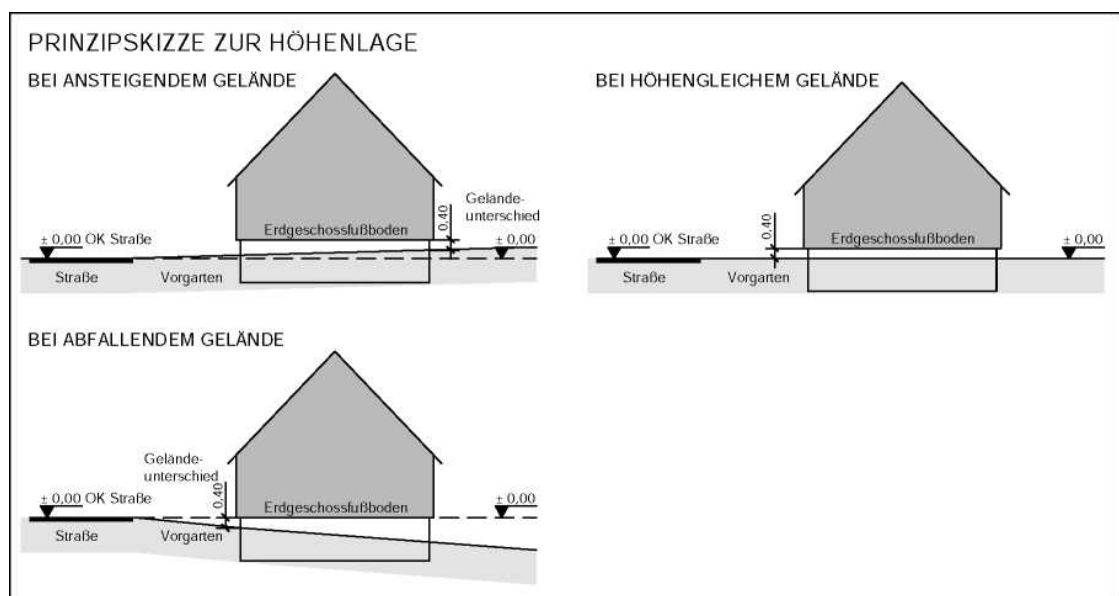
Text (Teil B)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Es gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen. Bezugshöhe ist hierbei jeweils die Erdgeschoßfertigfußbodenoberkante.
 - 2.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) darf max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.
 - 2.3 Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 40 cm über dem Mittelwert der Straßenoberkante des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und erschließungsseitiger Gebäudefront.



4. **ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf für das Grundstück Nr. 2 die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche für die erforderliche Grundstückszufahrt bis zu 100 % überschritten werden.
5. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 5.1 Der im Plan bezeichnete neu aufzusetzende Knick ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen.
 - 5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
 - 5.3 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
 - 5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
 - 5.5 Auf den Baugrundstücken ist entlang der Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
6. **ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
Bei Einzelhäusern sind auf den Grundstücken bei einer Wohneinheit mind. 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten mind. 4 Stellplätze und bei 3 Wohneinheiten mind. 5 Stellplätze herzustellen.
7. **AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN** (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
8. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)
 - 8.1 Dachform und Dachneigung
 - 8.1.1 Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalm- oder Zeltdächer zulässig.
 - 8.1.2 Es nur Dächer mit Dachneigungen von 20 bis 48 Grad zulässig.
 - 8.1.3 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

8.2 Dacheindeckung

- 8.2.1 Für Dacheindeckungen sind nur nicht-engobierte und nicht-glasierte dunkelgraue oder dunkelbraune Materialien sowie eine Eindeckung in Glas zulässig.
- 8.2.2 Für Flachdächer und Nebenanlagen gelten v.g. Bestimmungen nicht.
- 8.2.3 Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

8.3 Außenwandgestaltung

- 8.3.1 Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Holz und Glas zulässig.
- 8.3.2 Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
- 8.3.3 Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung der entsprechenden Hauptgebäude oder in Holz.

HINWEIS

Für die Grundstücke 18 und 19 ist wegen ihrem direkten Bezug zum Danewerk eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Es wird empfohlen, rechtzeitig im Planungsstadium eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde herbeizuführen.