

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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 2.1 Je Einzelhaus ist max. 1 Wohneinheit zulässig.
3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 3.1 Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf maximal 8,50 m betragen.
 - 3.2 Die Traufhöhe baulicher Anlagen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (vgl. Ziff. 4), darf für maximal 4,50 m betragen.
4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - 4.1 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der baulichen Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher liegen als:
 - in den Baufeldern 1 bis 3: 6,00 m üNN
 - in Baufeld 4: 7,50 m üNN
 - in Baufeld 5: 8,50 m üNN
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 in der Planzeichnung gekennzeichnete und als 'zu erhaltend' festgesetzte Knick ist dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.
 - 5.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in den privaten Grünflächen 'Knickschutzstreifen' nicht 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 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Wegen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.
6. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
 - 6.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
7. LEITUNGSRECHT (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - 7.1 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des Privatweges wird zugunsten der Versorgungsträger und der Baufelder 2 und 3 festgesetzt.
8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - 8.1 Dachneigung:
Die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind mit Dachneigungen von 22 bis 45 Grad auszuführen.
 - 8.2 Dacheindeckung
Zulässig sind nur Dacheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, schwarz, anthrazit oder grau. Für Nebendachflächen, sofern diese nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken, sind auch transparente Eindeckungen zulässig.
 - 8.3 Außenwandmaterialien
Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Holz, Zinkblech und Putz zulässig. Garagen (angebaut oder freistehend) erhalten die Farbgebung des Hauptbaukörpers.
 - 8.4 Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 8.1 bis 8.3 gelten nicht für Carports, Wintergärten und Nebenanlagen.
 - 8.5 Solar- und Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.
9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE
 - A Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbot sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Bauzeiten liegen zwischen dem 01.10. und Ende Februar. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung abgerissen werden.
 - B Bauzeitenregelung Fledermäuse: Da Fledermäuse die Gebäude ganzjährig nutzen können, sind folgende Bauzeiten zu berücksichtigen: Der Rückbau kann zwischen dem 15.03. bis 30.04. und 15.08. bis 30.09. durchgeführt werden. Die Brutzeiten von Vögeln sind zu berücksichtigen. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung abgerissen werden. Die Rodung der Blutbuche erfolgt zwischen dem 01.12. und Ende Februar. Bei biologischer Begleitung kann auch außerhalb der Bauzeitenregelung gerodet werden.