

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße darf für Einzelhausbebauung 400 qm, für Doppelhausbebauung 250 qm je Doppelhaushälfte nicht unterschreiten. Abweichungen bis zu 5% aufgrund der Vermessung sind zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von OK Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück bis zum obersten Punkt des Gebäudes darf nicht mehr als 9,50 m betragen.

4. Wohnungsanzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig; bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur je maximal eine Wohnung zulässig.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf nach § 9 Abs. Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen für die Neuanlage oder den Erhalt von Anpflanzungen.

5.2 Für jede Wohneinheit sind jeweils 2 Kfz.-Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen und herzustellen.

6. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Grundstückszufahrten und –zugänge dürfen im gesamten Plangebiet nur zu den als 30-km-Zone oder Verkehrsberuhigter Bereich geplanten Verkehrsflächen angelegt werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann das Teilgebiet QU. 5 ausnahmsweise eine Grundstückszufahrt und –zugang zu der als Geh- und Radweg festgesetzten Verkehrsfläche der Kassbeerentwiete erhalten.

7. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a, 25b BauGB)

7.1 ANPFLANZEN VON HECKEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Pflanzung einer Laubgehölzhecke auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Artenvorschläge:

Weißbuche (*Carpinus betulus*).

7.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Einzelbäume, mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, innerhalb einer mindestens 12 qm großen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die Vegetationsflächen sind gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Artenvorschläge:

Birke (*betula pendula*),

heimische Obstbaumsorten (Äpfel, Birnen, Kirschen, Zwetschen)

7.3 ERHALTUNG VON HECKEN

Die Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen dem Erhalt der dort vorhandenen Hecken. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz an Ort und Stelle innerhalb der Erhaltungsfläche und mit Pflanzen der gleichen Art zu leisten.

Innerhalb der Flächen zum Erhalt sind Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Bodenversiegelungen nicht zulässig.

7.4 ERHALTUNG VON BÄUMEN

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gleichwertiger Ersatz zu leisten. Im Kronenbereich der Bäume sind Geländeaufhöhungen und -abtragungen sowie Bodenversiegelungen nicht zulässig.

7.5 BEFESTIGUNG VON OBERFLÄCHEN

Befestigungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,6.

7.6 GRUNDWASSER

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

1. Fassaden

Die Außenwände sind in Ziegelmauerwerk, Putz oder Holzverschalung herzustellen.

2. Dächer

2.1 Für Hauptgebäude sind geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 25° und höchstens 45° zulässig. Bei maximal 20% der Grundfläche des Hauptgebäudes darf die Dachneigung auch bis zu 55° betragen.

2.2 Bei Nebengebäuden, wie z.B. Garagen, Carports, Gerätehäusern oder bei Wintergärten darf die Dachneigung 0° bis 45° betragen.

3. Einfriedungen

Als Einfriedung zur Verkehrsfläche ist auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen eine Laubgehölzhecke zu pflanzen; die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Grundstückseitig sind dahinter Zäune zulässig; die Heckenhöhe muss mindestens der Zaunhöhe entsprechen.

Artenvorschläge:

Weißbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*).