

Textteil

Im Geltungsbereich gilt, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schnitt im Einzelnen nichts anderes festgelegt ist, folgendes:

A Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.0 Art der Nutzung

1.1 Im **allgemeines Wohngebiet** (WA 1 bis WA 4) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 (3) BauGB) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO)

1.2 Im **Mischgebiet** (MI) sind die zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 6 bis 8 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

1.3 Im **eingeschränkten Gewerbegebiet** sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO zulässig (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO). Die zulässigen Nutzungen gem. § 8 (2) Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) BauNVO). Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) BauNVO).

2.0 Maß der Nutzung

2.1 Die im Plan festgesetzte **Traufhöhe** (TH) ist als Obergrenze, jeweils gemessen zwischen der Schnittkante Dachhaut / Außenkante Wand und der festgelegten Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) einzuhalten.

Außenliegende Wärmedämmschichten werden nicht angerechnet

2.2 Die **Höhenlage baulicher Anlagen** wird im Einzelfall von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

2.3 Die **Baugrenzen** können mit untergeordneten Bauteilen wie Balkone, Erker, Treppenhäuser, Vordächer, Freitreppen, verglaste Wintergärten bis max. 1,5 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

3.0 Garagen, Stellplätze, Zufahrten

3.1 Im **WA 1, WA 2 und WA 3** sind Garagen, sofern im Plan nicht anderweitig festgesetzt, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es ist ein Abstand von mindestens 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Im **WA 4** sind Garagen auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig

3.3 Pro Baugrundstück ist ein Anschluß von max. 5,0 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist Richtlinie für die Ausführung.

5.0 Nebenanlagen.

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sowie Gewächshäuser über 15 cbm Rauminhalt sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

6.0 Öffentliche Grünflächen

6.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Die Flächen sind von Über- und Unterbauungen freizuhalten.

7.0 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

7.1 Auf der im Plan festgesetzten Fläche für Aufschüttungen soll ein Lärmschutzwall mit max. 2,5 m Höhe über dem Straßenniveau hergestellt werden.

8.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

8.1 Die im Plan festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zugunsten der Erschließungsträger und der Anlieger zu belasten.

9.0 Flächen für Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

9.1 Vorhandene Bäume und Sträucher und der offen geführte Bachlauf sind naturbelassen zu erhalten und zu pflegen (Pflanzbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB).

9.2 Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen herzustellen und mit heimischen, standortgerechten Sträuchern dicht zu

bepflanzen und so zu erhalten. Der vorhandene Baumbestand ist durch hochstämmige, standortgerechte und zur Böschungssicherung geeignete Laubbäume so zu ergänzen, dass pro 30 – 50 qm Grünfläche mind. 1 Baum steht § 9 (1) Nr. 25 a BauGB).

- 9.3 Die im Plan festgesetzten Baumstandorte sind mit heimischen, standortgerechten, großkronigen (Kronendurchmesser max. 5,0 m) Bäumen zu bepflanzen und so zu erhalten. Abweichungen vom festgesetzten Standort bis zu 2,0 m sind zulässig. Die Baumstandorte sollen auf einer Fläche von ca. 10 – 15 qm mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche versehen sein.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Dächer

- 1.1 Alle Öffnungen und Aufbauten in der jeweiligen Dachfläche dürfen einen Flächenanteil von 58 % nicht überschreiten.

- 1.2 Für Dachaufbauten, Dachfenster und Dachöffnungen gilt:

Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen einzeln oder zusammen je Dachfläche max. 1/3 der Firstlänge breit sein. Zu den Ortsgängen ist ein Abstand von mind. 2,0 m, zum First und zur Traufe von mind. 1,0 m, und zwischen einzelnen Gauben ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Die Fenster der Dachgauben müssen niedriger sein als die Fenster der darunter liegenden Geschosse; sie dürfen ein Höhenmaß von 1,0 m nicht überschreiten. Die Dachneigung muß der des Hauptdaches ähnlich sein. Die Eindeckung muß der des Hauptdaches entsprechen. Die Gaubendächer dürfen kein zum Hauptdach gegenläufiges Gefälle haben.

- 1.2.2 Zwerchgiebel sind nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der Trauflänge des Hauptdaches zulässig.

- 1.2.3 Die Fläche von Fenstern in der Ebene geneigter Dachflächen (Dachflächenfenster) darf 1/10 der betreffenden Dachfläche nicht überschreiten. Für die Abstände zu First, Traufe und Ortsgängen sowie untereinander gilt Pkt. 1.2.1 entsprechend.

- 1.2.4 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

- 1.3 Flachdächer sind zu begrünen.

- 1.4 Die geeigneten Dächer sind mit Ziegeln oder Pfannen in roten Farbtönen zu decken.

2.0 Fassaden

(§ 73 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 Für Außenwände ist Putz, Putz in Verbindung mit Holz und Holz zu verwenden. Untergeordnete Bauteile und Sockel dürfen mit Naturstein bekleidet werden. Andere Materialien sind nicht zulässig. Verputzte Fassaden sind in hellen Farbtönen zu halten, ihre Farbgebung ist auf die Umgebung abzustimmen.

3.0 Werbeanlagen

(§ 73 Abs.1 Nr. 1 LBO)

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung gestattet und zwar nur in der Erdgeschoßzone und ausnahmsweise in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses. Die Höhe der Werbeanlagen darf 0,50 m, die Länge 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge, höchstens jedoch 2,50 m nicht überschreiten. Senkrecht zur Hausfassade angebrachte Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1,0 m abstehen und max. 0,6 m hoch sein.

4.0 Antennen

(§ 73 (1) Nr. 3 LBO)

- 4.1 Außenantennen an Gebäuden sind nur dann zulässig, wenn der Anschluß an eine Gemeinschaftsantenne nicht möglich ist.

5.0 Grundstückseinfriedungen

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

- 5.1 Grundstückseinfriedungen sind nur in optisch durchlässiger Ausführung (Maschendraht-, Metallgitter-, Holzlatenzaun etc.) bis zu einer Höhe von 1,00 m, entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis 0,8 m Höhe zulässig. Hecken, Sträucher und Büche (lebende Einfriedungen) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m, entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Palisadenwände, Steinmauern o. ä. sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Steinsockel bis zu 0,5 m Höhe zulässig.

6.0 Begrünung der Grundstücke

(§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

- 6.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

- 6.2 Der die überbaubare Fläche überschreitende Anteil der Tiefgaragen ist mit Erde zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauern zu unterhalten.

- 6.3 Oberirdische, nicht überdeckte Stellplätze, Carports, Garagenvorplätze, Einfahrten und vergleichbare Flächen sind als nicht versiegelte Flächen auszubilden.

7.0 Mülltonnenabstellplätze (§ 73 (1) Nr. 5 LBO)

- 7.1 Die Standorte von Mülltonnenabstellplätzen sind im Plan gekennzeichnet. Sie sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie können auch in Bauwerke miteinbezogen und abgeschirmt werden.

8.0 Verbrennungsverbot

- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Raumheizung und für Prozesswärme nicht zulässig, es sei denn, dass nachgewiesen wird, dass sich die Verunreinigungen der Luft gegenüber der Einhaltung des Verbotes nicht erhöht.
Ausnahmsweise ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen zulässig zur Überbrückung von Unterbrechungen in der Energielieferung durch die Energielieferanten.
Ausnahmsweise kann in Wohnungen die Verwendung fester Brennstoffe in offenen Kaminen und Kaminöfen, die die Raumheizung nicht generell ersetzen, zugelassen werden.

C Hinweise

- 1.0 Bestehende Gebäude und Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches genießen Bestandschutz.
- 2.0 Wenn bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten wird, bzw. wenn Baukörper bis ins Grundwasser reichen, wird auf die Pflicht zur Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften zum Schutz des Grundwassers, insbesondere auf § 37 des Wassergesetzes hingewiesen.
- 3.0 Mit dem Bauantrag soll ein Freiflächen-gestaltungskonzept vorgelegt werden.

Vorstehende Fassung der textlichen Festsetzungen enthält folgende rechtskräftigen Satzungsinhalte:

- Satzung vom 10.07.1990
Rechtsverbindlich seit 12.01.1991
- Änderungssatzung vom 15. Juni 2010,
rechtsverbindlich seit 23.12.2010
- Änderungssatzung vom 12.05.2015
rechtsverbindlich seit 22.05.2015