TEXTTEIL

1. Allgemeine Angaben

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen außer Kraft.
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BBauG i.V.m. BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BBauG i.V.m. § 1 ff BauNVO)
Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet, WB) (§ 4a BauNVO).
Die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke sind nach § 4 a (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO unzulässig.
Unzulässig sind nach § 4 a (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen.
Hinweis: Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Läden, 3. Geschäfts- und Bürogebäude, sowie ausnahmsweise Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BBauG i.V.m. § 16 ff BauNVO)

2.2.1 Geschoßflächenzahl (GFZ), Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 i.V.m. § 17 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) Nr.3 und § 18 BauNVO) entsprechend Planeinschrieb als Höchstgrenze.
Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben die Flächen der Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Nr.3 BauNVO). Die zulässige Geschoßfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

2.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)
Entsprechend Planeinschrieb:
- o = offene Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand

.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BBauG i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb:

- o = offene Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelgebäude oder als Gebäudegruppe mit einer Länge von höchstens 50 m.)
- a = abweichende Bauweise (innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Grenzbauweise und eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig).

.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BBauG i.V.m. § 23 BauNVO)

Entsprechend Plandarstellung.

Baulinie: Auf diese Linie muß gebaut werden.

5 Flächen für oberirdische Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BBauG i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

Garagen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BBauG)

6.1 Die Aufteilung der im Lageplan ausgewiesenen Verkehrsflächen ist nicht bindend.

6.2 Im Rahmen der Bauausführung sind Böschungen oder Rabatten mit Betonkeil auf Privatgrund unter 0,4 m Höhe (maximal 0,6 m tief) nicht auszuschließen und deshalb zu dulden. In Absprache mit dem Straßenbaulastträger und dem betroffenen Eigentümer können auch Stützmauern errichtet werden (§ 9 (1) Nr.26 BBauG).

7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) (§ 9 (1) Nr. 25a BBauG)

An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellen sind standortgerechte, großkronige, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Standortgerechte Bäume sind z.B. Linde, Nußbaum, Ahorn.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BBauG i.V.m. § 73 LBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 73 (1) Nr.1 LBO)

.1 Dachgestaltung

.1.1 Dachform und -neigung

Entsprechend Planeinschrieb. Garagen sind mit Satteldach zu versehen. Dachneigung hierfür: mindestens 35 Grad.

Werden Vordächer massiv (z.B. Beton, Mauerwerk) ausgeführt, sind für die äußere Gestaltung die Materialien des Hausdaches zu verwenden.

.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in naturroter Ziegeldeckung auszuführen. Engobierte Dachziegel sind nicht zulässig.

.1.3 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind genehmigungspflichtig.

.1.1.2 Dachdeckung

Die Dachdeckung ist in naturroter Ziegeldeckung auszuführen. Engobierte Dachziegel sind nicht zulässig.

.1.1.3 Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind genehmigungspflichtig.

.1.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachbalkone, Dachterrassen.

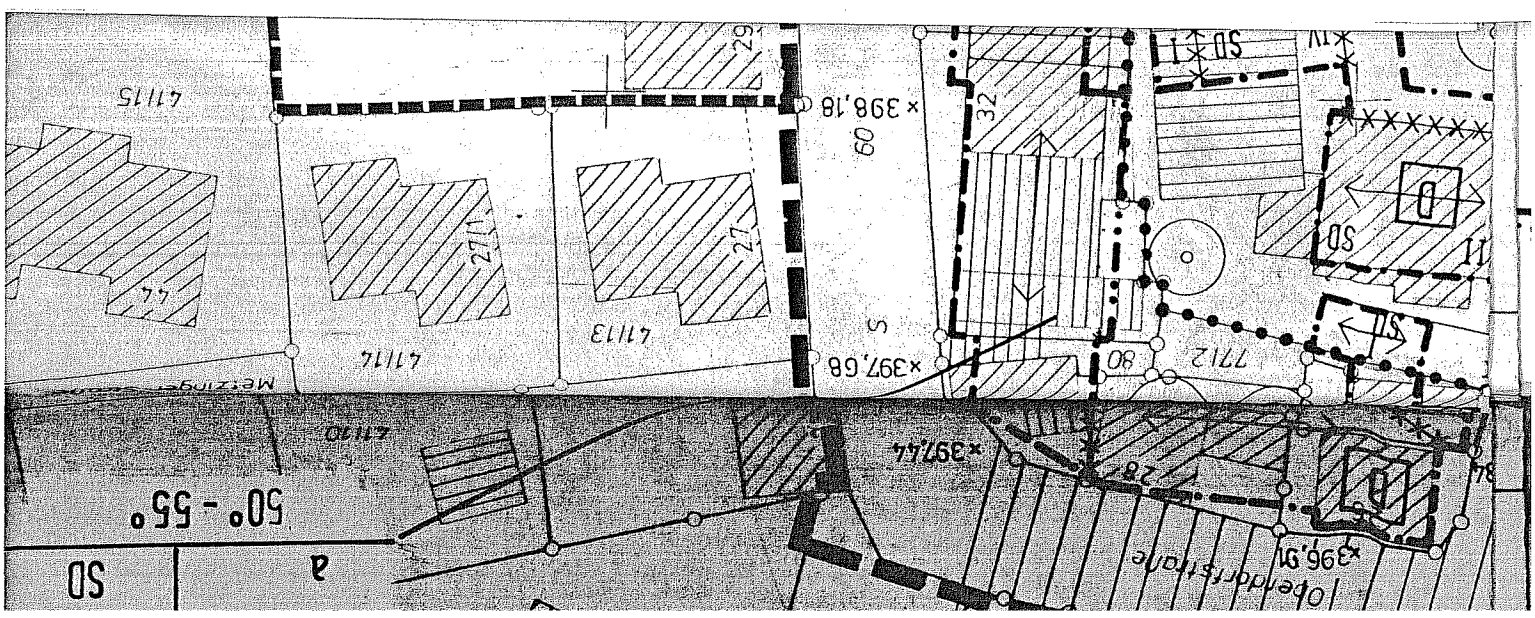
Dachaufbauten sind als Giebelgauben oder als Schleppgauben auszubilden. Die Breite aller Dachaufbauten darf maximal 60% der Breite der zugehörigen Dachfläche betragen.

Die Höhe der Dachaufbauten ist auf maximal 1,5 m begrenzt (gemessen zwischen der Schnittkante des Dachaufbaus und der Dachfläche und der Unterkante der Traufe des Dachaufbaus).

Dacheinschnitte zur Ausbildung von Dachloggien und -terrassen sind zulässig. Zwischen Ortgang und Dacheinschnitt und zwischen den Dacheinschnitten selbst ist ein Abstand von mindestens 1 m Breite vorgeschrieben.

Die Brüstungen von Dachloggien und Dachterrassen sind in gleicher Neigung und Material wie die Dachfläche auszuführen.

Entstehende Ansichtsflächen sind, soweit nicht verglast, mit naturfarbener Holzverschalung auszuführen.



3.1.1.5 Bauliche Anlagen zu Nachbargrundstücken, die als Sichtschutz dienen, sind als berankte Holzpergolen in einer Höhe bis maximal 2,20 m auszuführen.

3.1.2 Fassadengestaltung

3.1.2.1 Öffnungen sind als stehende Rechteckformen auszubilden. Die Öffnungen müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Die Öffnungen seitlich begrenzenden Wandpfeiler sollen eine Mindestbreite von 1 m aufweisen.

3.1.2.2 Die Verkleidung der Fassaden ist unzulässig. Die Verwendung von metallischen und glänzenden Materialien wie Kunststoffe, Materialimitate, Asbestzement, Kunststeinplatten und glatt geschalten Beton in flächiger Verwendung ist unzulässig.

3.1.2.3 Zur flächigen Farbgebung sind gebrochene Farbtöne zu verwenden (maßgebend sind die Gestaltungsrichtlinien "Zehntscheuer").

3.1.2.4 Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind genehmigungspflichtig.

3.1.2.5 Die Balkonbrüstungen sind bei massiver Ausführung wie der Hausgrund zu gestalten und bei leichter Ausführung in Holz- oder Metallgitterstäben auszuführen.

3.2 Äußere Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen (§ 73 (1) Nr.1 und 2 LBO)

3.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung auf der Erdgeschoßzone zulässig. Sie dürfen höchstens 30 cm über die Fassade vorstehen. Auskragende Embleme sind jedoch dann zulässig, wenn sie nicht als beleuchtete Kästen ausgeführt werden.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig (§ 73 (2) Nr.1 LBO)

Unzulässig sind: Großflächenwerbung mit mehr als 4 m² Fläche; Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht; Schriftzüge als Schriftband oder durchgehende Kastenelemente; Schriftzüge über 30 cm Höhe; mehr als zwei Schriftarten und Farben an einem Gebäude.

3.2.2 Automaten

Automaten dürfen nur in Verbindung mit einer Gebäudewand aufgestellt werden.

3.3 Antennen (§ 73 (1) Nr.3 LBO)

Mehr als eine Außenantenne pro Gebäude ist unzulässig.

3.4 Elektrische Freileitungen (§ 73 (1) Nr.4 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Dieses Verbot gilt nicht für Einrichtungen der DBP.

Gestaltung unbebauter Flächen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Soweit nicht 2.7 gilt, sind auch nicht einheimische Ziergehölze zulässig. Nadelgehölze sind in Vorgärten nicht gestattet. Nadelgehölze dürfen mit Ausnahme von gemeiner Kiefer, gemeiner Eibe und europ. Lärche 3,0 m Höhe nicht überschreiten.
Hinweis: § 10 (1) LBO (gärtnerisches Anlegen unbebauter Flächen) ist zu beachten.

Einfriedigungen (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind nur beiderseits eingewachsene Wildschutzzäune (maximal 1,0 m Höhe) und lebende Einfriedigungen mit Sockel (max.0,4 m Höhe) mit einer Gesamthöhe bis 1,5 m zulässig. Nadelgehölze (außer Eibe) dürfen in lebenden Einfriedungen nicht verwandt werden.

Stellplätze (§ 73 (1) Nr.5 LBO)
Stellplätze dürfen nicht mit einem geschlossenem Belag hergestellt werden. Sie sind als wasserdurchlässige, begrünte Flächen anzulegen. (Z.B. Schotterrasen, Betonrasenpflaster, Rasengittersteine).

Gebäudehöhe (§ 73 (1) Nr.7 LBO)
Die maximale Firsthöhe wird mit 13,5m (bei drei Geschossen) bzw. 14,5 m (bei vier Vollgeschossen) und die Traufhöhe (maßgebend ist der Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) mit 6,5 m über dem natürlichen Gelände festgesetzt.

Hinweise

Duldungen
Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihrem Grundstück zu dulden (§ 126 (1) BBauG).

Stellplätze
Als Richtzahl für erforderliche Stellplätze gilt ergänzend zu § 6 LBO und GaE für Wohnhäuser:

- Einfamilienhaus : 2 Stpl./WE
- Mehrfamilienhaus: Wohnungen unter 60 m² 1 Stpl./WE
  Wohnungen ab 60 m² 1,5 Stpl./WE

Stellplätze

Als Richtzahl für erforderliche Stellplätze gilt ergänzend zu § 6 LBO und GaE für Wohnhäuser:

- Einfamilienhaus :		2 Stpl./WE
- Mehrfamilienhaus:	Wohnungen unter 60 m²	1 Stpl./WE
	Wohnungen ab 60 m²	1,5 Stpl./WE

Denkmalschutz

.1 Erhaltungspflicht (§ 6 Denkmalschutzgesetz)
Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmalen haben diese im Rahmen der Zumutbarkeit zu erhalten und pfleglich zu behandeln.

.2 Allgemeiner Schutz von Kulturdenkmalen (§ 8 Denkmalschutzgesetz)
Ein Kulturdenkmal darf nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde
- zerstört oder beseitigt werden,
- in seinem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden oder
- aus seiner Umgebung entfernt werden, soweit diese für den Denkmalwert von wesentlicher Bedeutung ist.

.3 Fund von Kulturdenkmalen (§ 20 Denkmalschutzgesetz)
Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, daß an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, daß das Plangebiet Fluglärmeinwirkungen des allgemeinen und militärischen Luftverkehrs ausgesetzt ist.

Geologie

Bei Gründungsarbeiten in den Angulaten-Schichten ist mit "leicht" und "schwer lösbarem Fels" (Klassen 6 und 7 der DIN 18 300) zu rechnen (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan).

Gewerbliche Abwässer

Diese müssen vor Einleitung des Kanalnetzes vorbehandelt werden.