

Text -Teil B -

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) BauGB und Bau NVO

1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

1.1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V. § 1(5) und (6) BauNVO

Zulässig sind gemäß §4 BauNVO:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale
und gesundheitliche Zwecke

Aufgrund der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre
sind die gem. §4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen
in diesem Gebiet unzulässig.

Die im § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen
Anlagen

1. Betriebe des Berherbergungsgewerbes,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses
Bebauungsplanes.

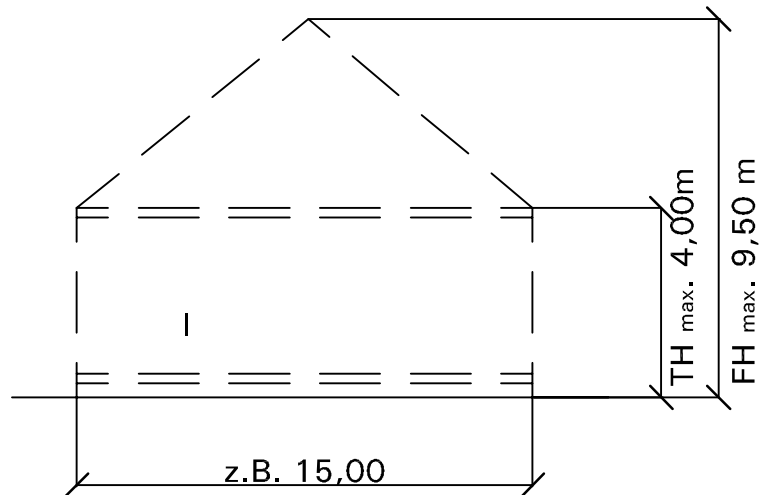
1.1.2 Zulässige Anzahl der Wohnungen § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
Als Bezugsgröße gilt das real geteilte Grundstück.

1.2 Höhe baulicher Anlagen § 16(2) Nr.4 und § 16(3) Nr.2 BauNVO

1.2.1 Im WA-Gebiet gelten folgende Höhenbeschränkungen:

- bei eingeschossiger Bebauung bei Satteldächern:
max. zulässige Traufhöhe TH max.: 4,00 m
max. zulässige Firsthöhe FH max.: 9,50 m



Als Höhenbezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Dachoberkante mit der Außenseite der Fassade.

1.2.2 Im gesamten Geltungsbereich gilt folgende Höhenbeschränkung:

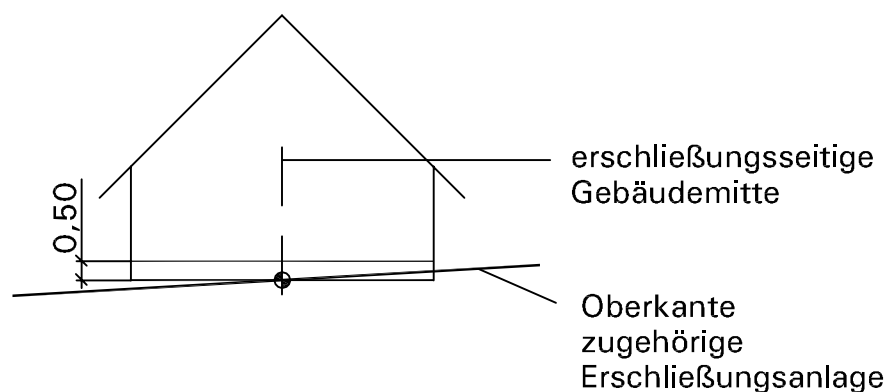
max. zulässige Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens,
 $OK. RFB_{\max.} = 0,50 m$

Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB

Die Höhe der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlagen liegen.

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

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



1.2.3 Nebenanlagen

Unter Nebenanlagen sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 55 LBO sowie sämtliche genehmigungsfreien Bauten im Sinne des § 69 (1) LBO zu verstehen. Die Nebenanlagen müssen hinter der vorderen Gebäudeflucht, bezogen auf die erschließungsseitige Straßenfront, errichtet werden. In einem Abstand bis zu 3,00 m zum Wallfuß der zu erhaltenden bzw. anzulegenden Knicks sind Nebenanlagen unzulässig.

Sämtliche Nebenanlagen dürfen andere Dachneigungen als das Hauptgebäude sowie andere Fassadenmaterialien aufweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen eine Größe von 50 m² nicht überschreiten.

Für die Summe anderer Nebenanlagen gilt eine Begrenzung auf insgesamt max. 60 m³.

Für Anbauten (z.B. die Errichtung von Wintergärten und anderen dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räumen) sind andere Dachneigungen zulässig. Sie sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig und auf die Grundflächenzahl anzurechnen.

2. Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

2.1 Dächer

2.1.1 Dachformen

Zulässig sind sämtliche Dachformen.

2.1.2 Dachneigungen

Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 48°. Für untergeordnete Bauteile, wie Gauben, Erker, Windfänge, Fensterbänke, Vordächer und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

2.1.3 Gauben und Einbauten:

Gauben sind bei einer Dachneigung unter 30° unzulässig. Zwerchhäuser (Backengiebel, Frontispiz) sind in der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach auszuführen und bis zu einer maximalen Breite von 1/3 der gesamten Trauflänge zulässig.

Dieses gilt für Friesengiebel entsprechend.

Diese dürfen abweichend eine steilere Dachneigung als das Hauptdach aufweisen.

2.1.4 Dachdeckungsmaterialien/- farben

Unzulässig sind Dacheindeckungen aus Blech- und Pfannenblechtafeln. Ausgeschlossen sind ebenso die Farbgebungen blau und weiß.

2.1.5 Dachüberstände

Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen, gemessen in der Dachschräge, maximal 0,50m betragen.

2.2 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

2.2.1 Abgrabungen, Aufschüttungen

Geländemodellierungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

2.2.2 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke im Bereich zwischen dem öffentlichen Straßenraum/ der Straßenbegrenzungslinie und der dieser Fläche zugewandten Baugrenze sind zulässig als Laubholz- oder Dauergrünhecken bis zu einer Höhe von 1,00 m Außerdem dürfen gemauerte Sockel bis zu einer Höhe von 0,40 m erstellt werden. Bei Zaunmontagen auf dem Sockel darf die Gesamthöhe von 1,00 m nicht überschritten werden.

Außerdem können Wälle aus Naturstein (Friesenwälle) bis zu einer Höhe von 0,70 m errichtet werden.

Sicht- und Windschutzwände sind in einer Höhe bis zu 1,80 m und für eine Fläche von maximal 15m² je Baugrundstück zulässig, wenn sie nicht zum öffentlichen Straßenraum orientiert werden.

2.3 Fassaden

Fassadenverkleidungen aus Blech oder Faserzementplatten sind unzulässig.

3. Grünordnung

3.1 Auf jedem Grundstück ist mindestens ein heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen.

3.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Bäume im öffentlichen Bereich sind als heimische Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen .

3.3 Die Errichtung baulicher Anlagen inklusive Nebenanlagen ist in einem Abstand von unter 3 m zum Fuß der festgesetzten und zu erhaltenden Knicks nicht zulässig.

3.4 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

3.5 Die geplanten Knicks sind gemäß den Vorgaben des Grünordnerischen Fachbeitrages aufzusetzen.

3.6 **Maßnahmenflächen/ Ausgleichsflächen:**

Entwicklung von natürlichen Knickstrukturen (Knickneuanlage) auf einer Länge von 200 m mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Gemarkung Schwesing, Flur 1, Flurstück 28) (gem.- Pflanzliste GOF)

Feldgehölzneuanlage (ca. 5000 m²) mit standortgerechten, heimischen Strauch- und Baumarten (gem.- Pflanzliste GOF) (Gemarkung Schwesing, Flur 1, Flurstück 28)