

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 innerhalb des ausgewiesenen "Allgemeinen Wohngebietes" (gem. § 4 BauNVO)

sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebäudes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

sind ausnahmsweise zulässig:

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
6. Anlagen für Verwaltung

1.2 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist (gem. §§ 16 und 17 BauNVO) für das ausgewiesene Plangebiet begrenzt auf: max II Vollgeschosse mit einer Grundflächenzahl von 0,3 sowie einer sich daraus ergebenden Geschoßflächenzahl von 0,6.

1.2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen----- gekennzeichnet. Ist die im Plan dargestellte überbaubare Fläche (GRZ 0,3) eines jeweiligen Grundstückes > 30 % der gesamten Grundstücksfläche, so darf nur eine Fläche von 30 % bebaut werden. Ist sie kleiner ausgewiesen, so gilt die ausgewiesene Fläche.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Für das gesamte Wohngebiet ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

1.3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt.

1.3.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind unter Beachtung des Bauordnungsrechts überall auf den Grundstücken zulässig.

- 1.4 Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1 Nr. 20b BauGB)
- 1.4.1 (zu S1)
Schutz der vorhandenen Gehölze und der Krautschicht während der Bauphase durch Einzäunen. DIN 18920 und die RAS/LG4 sind zu beachten.
- 1.4.2 (Zu E1)
Entlang des Seifens sind 15 Stck. Erlen (*Alnus glutinosa*) und 15 Stck. Eschen (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Die Fläche ist gegen Tierverbiß einzuzäunen und der freien Entwicklung zu überlassen (850 qm).
- 1.4.3 (Zu E2)
Die heute intensiv genutzte Wiese/Weide ist immer noch als Wiese extensiv zu bewirtschaften. Die Fläche ist zweimal pro Jahr (Ende Juli/Ende September) zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Düngung ist untersagt. Auf der Wiese sind im Abstand von 10,0 x 10,0 m 60 Stck. regionaltypische Obsthochstämme (s. Pflanzenvorschlagsliste) zu pflanzen.
- 1.4.4 (Zu G1)
Je Grundstück ist ein regionaltypischer, hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- 1.4.5 (zu G2)
Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen und von Sträuchern zur Gliederung des Wohngebietes (s. Pflanzenvorschlagsliste).

II. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 LBauO

- 2.1 Gestaltung der Dächer
- 2.1.1 Für Wohnhäuser ist eine Dachneigung von 30 - 45 Grad vorgesehen.
Bei Nebenanlagen und Garagen sind auch geringere Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- 2.1.2 Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Gauben und Dachfenstern zulässig.
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung von Wohngebäuden sind Pfannen, Kunst- und Naturschiefer, sowie Gras, Glas und Solarkollektordächer zulässig.
- 2.1.4 Die Höhe der baulichen Anlage wird durch eine Drempehöhe von max. 1,20 m (OK Fertigfußboden-OK Fußpfette) bei eingeschossiger Bauweise begrenzt. Bei zwei Vollgeschossen ist kein Drempe zugelassen.

Hinweise:

- a) Auf den Baugrundstücken können wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen, wie z.B. Rasengitter oder Schotterrassen hergestellt werden.
- b) Das anfallende Niederschlagswasser von Dachrinnen und Terrassen kann in dezentralen Kleinspeichern auf dem Grundstück gespeichert werden.
- c) Flachdächer und leicht geneigte Satteldächer (bis 30 Grad) können mit extensiver Dachbegrünung versehen werden.

