

## TEIL B - TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Bauweise, Anzahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

- (1) In den Teilgebiete 3 und 6 ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.
- (2) In Teilgebiet 4 sind 2 Wohneinheiten in Form eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten oder in Form eines Doppelhauses mit einer Wohneinheit je Haushälfte zulässig.
- (3) In Teilgebiet 5 insgesamt maximal 2 Wohneinheiten zulässig, entweder in Form von 2 Einzelhäusern mit je einer Wohneinheit oder in Form eines Einzelhauses mit 2 Wohneinheiten oder in Form eines Doppelhauses mit einer Wohneinheit je Haushälfte.

**2. Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Firsthöhe der Gebäude in den Teilgebieten 3, 4, 5 und 6 wird auf maximal 10,00 m über der am Bauplatz vorgefundenen natürlichen Geländeoberfläche festgelegt. Vor Beginn der Baumaßnahme ist die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche einzumessen. Bei geneigtem Gelände ist die Höhenlage des Geländes über die Gebäudegrundfläche zu ermitteln.

**3. Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Teilgebieten 3 bis 6 werden mindestens 25 m<sup>2</sup> Fläche für Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind nur als offene Stellflächen oder als überdachte Stellplätze (Carports) zulässig.

**4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Grundstückseinfriedigungen und gärtnerische Anlagen dürfen maximal 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante.

**5. Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a u. 25 b BauGB)

- (1) Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Rank- und/oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- (2) In den Teilgebieten 3 bis 6 ist zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten Bäumen je Wohneinheit in kleinkroniger Laubbaum, wahlweise ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- (3) Hecken als Grundstückseinfriedigungen sind aus einheimischen standortgerechten Sträuchern anzulegen.
- (4) Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenverfestigungen,

Absenkung des Wasserstandes, sowie das Entfernen von Bäumen und Gehölzen, mit Ausnahme von Nadelbäumen, unzulässig. Für Neuanpflanzungen sind heimische standortgerechte Arten zu wählen.

## II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 92 LBO)

### 1. **Dächer**

Die Dachneigung der Sattel- und Walmdächer ist in 35° bis 48° auszuführen. Die Dächer sind mit Dachsteinen einzudecken. Die Dächer von Carports sind als Gründächer auszuführen.

### 2. **Außenwände**

Außenwände sind mit rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Weißgeschlemmtes Mauerwerk wird zugelassen.

### 3. **Befestigte Flächen**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Ausbau herzustellen.

### 4. **Grundstückseinfriedigungen**

Entlang des Hegereiter Weges ist als Grundstückseinfriedigung eine Hecke von mindestens 1,4 m Höhe aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Sie kann mit einem Maschendrahtzaun oder einem 50 cm hohen Mauersockel kombiniert werden.