

TEIL B - TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise

In dem Teilgebiet 1 mit abweichender Bauweise sind Gebäude gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

2. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke)

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke dürfen Einfriedigungen, gärtnerische Anlagen und sonstige Nebenanlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante (§ 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB).

3. Immissionsschutz

(1) Landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sowie sonstige das Wohnen erheblich störende landwirtschaftliche Einrichtungen sind in den Dorfgebieten nicht zulässig; private Tierhaltung wird zugelassen (§ 1, Abs. 5 BauNVO).

(2) Zum Schutz der angrenzenden Wohngebäude von möglichem Gewerbelärm und auf dem Flurstück 37/19 (alte Schmiede) im Teilgebiet 5 ist an der Nordseite des Grundstücks eine 2,50 m hohe Wand in Holzkonstruktion zu errichten und fest mit den angrenzenden Gebäuden zu verbinden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

4. Bäume und Sträucher

Die im Plangebiet als zu erhaltend festgesetzten Bäume und Sträucher sind nach Abgang als Laubgehölze zu pflanzen; Bäume sind mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, als Eiche, Linde, Kastanie, Buche oder Ahorn zu pflanzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

5. Zahl der Wohneinheiten

In allen Teilgebieten sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohneinheiten zulässig (§ 9, Abs. 1, Nr. 6 BauGB).

6. Mindestgröße der Baugrundstücke

Für alle Teilgebiete wird die Mindestgrundstücksgröße auf 600 m² festgesetzt (§ 9, Abs. 1, Nr. 5 BauGB).

II. Gestalterische Festsetzungen

1. Dächer

(1) Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszuführen.

(2) Sattel- und Walmdächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Reetdächer sind zugelassen. (§ 82 LBO)

2. Außenwände

(1) Außenwände sind in rotem Verblendmauerwerk zu erstellen. Garagen, Anbauten, Ställe und Nebenanlagen sind in den selben Materialien wie die Hauptbaukörper zu errichten. Ausnahmsweise sind für Giebeflächen, Garagen, Anbauten, Ställe und Nebenanlagen Holzverbretterungen zulässig, wenn aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. (§ 82 LBO)

3. Vorgärten

(1) Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudeseite bzw. deren Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

(2) Vorgärten dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

(3) Neuanpflanzungen von Nadelgehölzen jeglicher Art sind in Vorgärten unzulässig. Abweichend von Satz 1 sind Eiben ausnahmsweise zulässig. (§ 82 LBO)

4. Einfriedigungen

(1) Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen Nachbargrenzen im Vorgartenbereich sind lebende Hecken, gemauerte Sockel und trockene Mauern zugelassen. Maschendrahtzäune in Höhe der Hecken sind zusätzlich zugelassen.

(2) Für die von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen wird eine maximale Höhe von 0,70 m festgesetzt (§ 82 LBO).

5. Befestigte Flächen

(1) Für die Befestigung von Hof- und Garagenzufahrten, Betriebsflächen und Kfz-Stellplätzen sind nur wassergebundene Ausführungen oder kleinteilige Pflastermaterialien in roten bis rotbraunen und grauen Farbtönen mit großem Fugenanteil in Sandbett verlegt oder Rollkies zulässig.

(2) Abs. 1 gilt nicht für Dung- und Waschplatten. (§ 82 LBO).

6. Bäume

Festgesetzte Bäume sind als heimische Laubgehölze (Eiche, Linde, Kastanie, Buche, Ahorn) mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm, gemessen in einem Meter Höhe, zu pflanzen (§ 82 LBO).

7. Wintergärten

(1) Wintergärten sind nur mit geneigten Dächern zugelassen. Die Dachneigung ist in Anpassung an die Hauptgebäude auszuführen. Für Wintergärten sind in Anpassung an die Türen und Fenster des Hauptbaukörpers die Farben weiß, grün sowie Brauntöne zulässig. Die Verwendung von metallisch glänzenden oder eloxierten Materialien ist unzulässig. (§ 82 LBO).

8. Ausnahmen

(1) Garagen dürfen ausnahmsweise Flachdächer erhalten, wenn sie als Kleingaragen in seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

(2) Abweichend von Ziff. 1 Abs. 1 dürfen landwirtschaftliche Betriebsgebäude auch mit Pultdächern errichtet werden. Die Dachneigungen dürfen ausnahmsweise unterschritten werden, mindestens jedoch sind 20° einzuhalten. Als Dachdeckungsmaterialien dürfen für landwirtschaftliche Betriebsgebäude ausnahmsweise Wellplatten und Profilbleche verwendet werden, wenn die Farbtöne gem. Ziff 1, Abs. 2 eingehalten werden.

(3) Für Garagen, landwirtschaftliche Betriebsgebäude und sonstige Nebenanlagen dürfen die Außenwände ausnahmsweise in Holzverbretterung ausgeführt werden, wenn aus der Sicht des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. (§ 82 LBO).