

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen im Bereich der Planstraße A und B einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 700 m² je Einzelhaus.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die Bezugshöhe für den Lärmschutzwall ist das gewachsene Gelände.

7. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a.) BauGB)

7.1 Im Straßenraum der Planstraße A ist je 20 m Straßenraum- bzw. Wegelänge ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Stieleiche, Linde, Rotbuche, Rosskastanie, Esche und Birke sowie Obstbäume (alte, hochstämmige Sorten).

7.2 Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Ahorn, Rotbuche, Stieleiche, Winterlinde, Rosskastanie, Esche, Birke, Walnuss, Vogelkirsche, Hainbuche, Holzapfel oder ein Obstbaum (alte, hochstämmige Sorte).

7.3 Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

7.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (§ 9 (1) Nr. 25a.) BauGB) sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm der zu bepflanzen Flächen ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Eiche, Birke, Kastanie, Linde, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Brombeere, Vogelbeere und Haselnuß. Die Gemeinde wird zur Durchsetzung nötigenfalls § 178 BauGB (Pflanzgebot) anwenden.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 56 NBauO):

1. Außenwände

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen, Außenwandputz in Pastellfarben und naturfarbenes Holz zulässig. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.

2. Dächer

2.1 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 45 qm nicht überschreitet.

2.2 Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 91 Abs. 5 NBauO mit Geldbuße geahndet werden.