

# Teil B: Text

Es gilt die BauNVO von 1990

## 1. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

## 2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,5 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

## 3. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

### 3.1 Dachformen der Wohngebäude

Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 48° zulässig.

### 3.2 Material der Wohngebäude

Dächer: Es sind alle Bedachungsarten außer Kunststoff und Blech zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig und erwünscht (z.B. Sonnenkollektoren).

### 3.3 Garagen und Nebengebäude

Für Garagen und Nebengebäude sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden.

## 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG)

### -Sammelausgleichsmaßnahmen für das Plangebiet-

4.1 Innerhalb der Grünfläche –Streuobstwiese- ist je angefangener 100 m<sup>2</sup> Fläche ein großwachsender Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist extensiv zu nutzen (vgl. Begründung).

4.2 Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Begründung)

4.3 Auf der Grünfläche –Knickschutzstreifen- ist ein Knickwall zu errichten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (vgl. Begründung).

4.4 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.