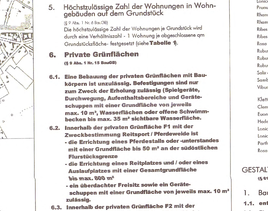


Übersichtsplan

TEIL B- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung und bildhafte Darstellungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1-15 BauNVO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt:
1. Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)
2. Mischgebiet - MI (§ 6 BauNVO)
1.1. Unzulässigkeit von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet
(§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO)
Die im § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO aufgeführten Ausnahmen
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
sind nicht zulässig.
1.2. Ausschluss bestimmter Arten von allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die im § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten
sind nicht zulässig.
1.3. Unzulässigkeit von Ausnahmen im Mischgebiet
Die im § 6 Abs. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - § 21 BauNVO)
2.1. entfällt
2.2. entfällt
2.3. Für die Baufelder **10a/1, 10a/2, 10a/3, 16/6b, 18/3 und 20/3** wird eine minimale Traufhöhe TH= 4,80 m und eine maximale Traufhöhe TH= 6,00 m über HN (HN= 35,2 m – 35,35 m DHHN) ~~wird ein Gestaltungsplan mit maximaler Gestaltungsmasse festgesetzt~~.
2.4. Für das Baufeld 3/3 des Grundstücks Dorfplatz 3 wird eine maximale Traufhöhe TH= 5,50 m und eine maximale Firsthöhe FH= 10,40 m über der mittleren Geländehöhe von 37,60 m HN= 37,55 m DHHN festgesetzt.
2.5. Die Traufhöhe der nicht genannten baulichen Anlagen (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf 6,00 m nicht überschreiten. Die als Höchstmaß festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 22 Do BNVO)
3.1. Die Hauptgebäude im Bereich der Wilhelm-Küle-Straße können straßenseitig in offener oder abweichender Bauweise a1 als halboffene Bauweise errichtet werden.
Bei der halboffenen Bauweise werden die Gebäude an einer der seitlichen Grenzen angebaut, während in der anderen Grundstücksgrenze ein Abstand einzuhalten ist.
3.2. **In der abweichenden Bauweise a2 wird festgesetzt, dass die Gebäude auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden können.**
Im Übrigen gilt für die Hauptgebäude die offene Bauweise, bis auf die Grundstücke Dorfplatz 15, 17 und 19 gilt die geschlossene Bauweise.

4. Überdachte und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 14 - § 23 BauNVO)
4.1. Die Garagenvorgartenzone sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
4.2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Grundstück
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Grundstück wird durch eine Verhältniszahl - 1 Wohnung je abgeschlossene qm Grundstücksfläche festgesetzt **(siehe Tabelle 1)**.

6. **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1. Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegung, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 12 m², Wasserflächen oder offene Schwimmbecken bis max. 35 m² sichtbare Wasserfläche.
6.2. Innerhalb der privaten Grünfläche P1 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m² an der südöstlichen Flurstücksgrenze
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Ausladeplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 500 m²
- die überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.
6.3. Innerhalb der privaten Grünfläche P2 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m²
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Ausladeplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 1500 m²
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.
6.5. Innerhalb der privaten Grünfläche P4 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m²
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils 10 m² zulässig.
6.6. Innerhalb der privaten Grünfläche P5 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m² zulässig.

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen
1.1. Je 100 qm neu bebauter Gebäudefläche sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die privaten oder öffentlichen Grünflächen oder der Straßenverkehrsfläche (Baum, Hecke/strauch, Baumschulware) 10-18, oder 10 Sträucher, Größe 60-100, der Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.
Anstelle der Anpflanzung eines Baumes ist ausnahmsweise eine extensive Begrünung der Dachflächen - mindestens 40 qm - zulässig. Anstelle der Anpflanzung eines Strauches ist ausnahmsweise die Fassadenbegrünung mit Kletterpflanzen an den Wandflächen des Gebäudes und baulichen Anlagen zulässig. Statt eines Strauches ist eine Kletterpflanze, Größe 100-150, der Pflanzliste zu verwenden.
1.2. sh. planungsrechtliche Festsetzung 6.1.
1.3. Die Pfaffilöcher innerhalb der Grundstücke sind mit einem Belag zu versehen, der wasser- und luftdurchlässig ist (Schotterrasen, wetterfeste Pflastersteine, Rasengittersteine oder Rasenschotterwaben). Die Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mildert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind nicht zulässig.

2. Pflanzliste
Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher:

Corylus avellana	Echter Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Spindelstrauch
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes rubrum	Roter Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Wild-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gem. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen:

Clematis in Sorten	Waldrebe
Euonymus fortunei 'L. G.	Immergrüne Kriechspindel
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Rosa in Sorten	Kletter-Rose

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauBO)

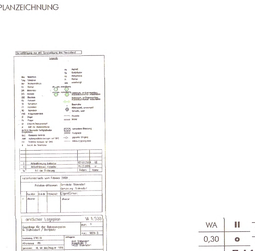
1. Baukörper
1.1. entfällt
1.2. Die Fassadenabschnitte und Doppelhäuser (an der seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebauter Gebäude) sind durch unterschiedliche Farbtöne und Farbabstufung sowie zusätzlich durch mindestens eine die nachstehend aufgeführten Gliederungsmittel auszubilden:
- Unterschiede in der Traufhöhe bis maximal 0,30 m
- Unterschiede in der Gebäudetiefe (Pfeil) bis maximal 0,50 m
- Unterschiede in der Dachneigung von 5 bis 15 Grad
- Unterschiedliche Fensterformen im Rahmen der seitlichen Proportionen
- Unterschiedliche Brüstungs- und / oder Sturzhöhen von Fenstern und Türen
- Differenzierung von 0,15 m bis 0,25 m bei der Anordnung von horizontalen Fassadengliederungen.
1.3. sh. planungsrechtliche Festsetzung 2.5.

2. Fassaden
2.1. entfällt
2.2. An bestehenden Gebäuden, **die dem öffentlichen Raum zugewandt sind,** ist das Durchbrechen der Traufe durch Gauben, sonstige Aufbauten oder Vorsprünge unzulässig.
2.3. Loggien, Arkaden oder Kolonnaden sind unzulässig an Gebäuden, welche **die dem öffentlichen Raum zugewandt sind.**
2.4. An den baulichen Anlagen der Baufelder 1/1, 3/1, 4/1, 5/1, 6/1, 7/1, 8/1, 10/1, 11/1, 12/1, 15/1, 16/1, 17/1, 18/1, 19/1 und 20/1 ist die sichtbare Ausbildung eines Sockelgeschosses mit einer Höhe bis max. 1,50 m vorgeschrieben.
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
2.5. entfällt
2.6. Die Fassadenflächen, einschließlich der Sockelflächen, sind glatt ~~mit einer mineralischen Kornoberfläche versehen~~ zu verputzen oder mit roten oder gelben Klinkern zu errichten. Verkleidungen mit Kunststoff und Außenwandklinkerplatten sind unzulässig.
2.7. Sockelflächen sind dunkler und vorstehende Fassadengliederungselemente sind heller als die Fassadenflächen abzusetzen.
2.8 Die dem Dorfplatz zugewandten Giebelflächen sind zu verputzen und farblich mit die Fassadenflächen zu gestalten oder in Klinker auszuführen. Dies gilt auch für die Brandwände und Brandgiebel, die durch Verbinderteig baulicher Anlagen entstehen.

3. Fenster
3.1. entfällt
3.2. entfällt
3.3. entfällt
3.4. entfällt
3.5. entfällt
3.6. entfällt
3.7. entfällt

4. Garagen und Gerätehäuschen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
4.5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Tiefgaragen nicht zulässig. Auf den privaten Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf dem Grundstück
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Grundstück wird durch eine Verhältniszahl - 1 Wohnung je abgeschlossene qm Grundstücksfläche festgesetzt **(siehe Tabelle 1)**.

6. **Private Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
6.1. Eine Bebauung der privaten Grünflächen mit Baukörpern ist unzulässig. Befestigungen sind nur zum Zweck der Erholung zulässig (Spielgeräte, Durchwegung, Aufenthaltsbereiche und Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 12 m², Wasserflächen oder offene Schwimmbecken bis max. 35 m² sichtbare Wasserfläche.
6.2. Innerhalb der privaten Grünfläche P1 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m² an der südöstlichen Flurstücksgrenze
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Ausladeplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 500 m²
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.
6.3. Innerhalb der privaten Grünfläche P2 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m²
- die Errichtung eines Reitplatzes und / oder eines Ausladeplatzes mit einer Gesamtgrundfläche bis max. 1500 m²
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils max. 10 m² zulässig.
6.5. Innerhalb der privaten Grünfläche P4 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m²
- ein überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils 10 m² zulässig.
6.6. Innerhalb der privaten Grünfläche P5 mit der Zweckbestimmung Reitsport / Pferdeweide ist
- die Errichtung eines Pferdestalls oder -unterständen mit einer Grundfläche bis 50 m² zulässig.

TEIL A - PLANZEICHNUNG