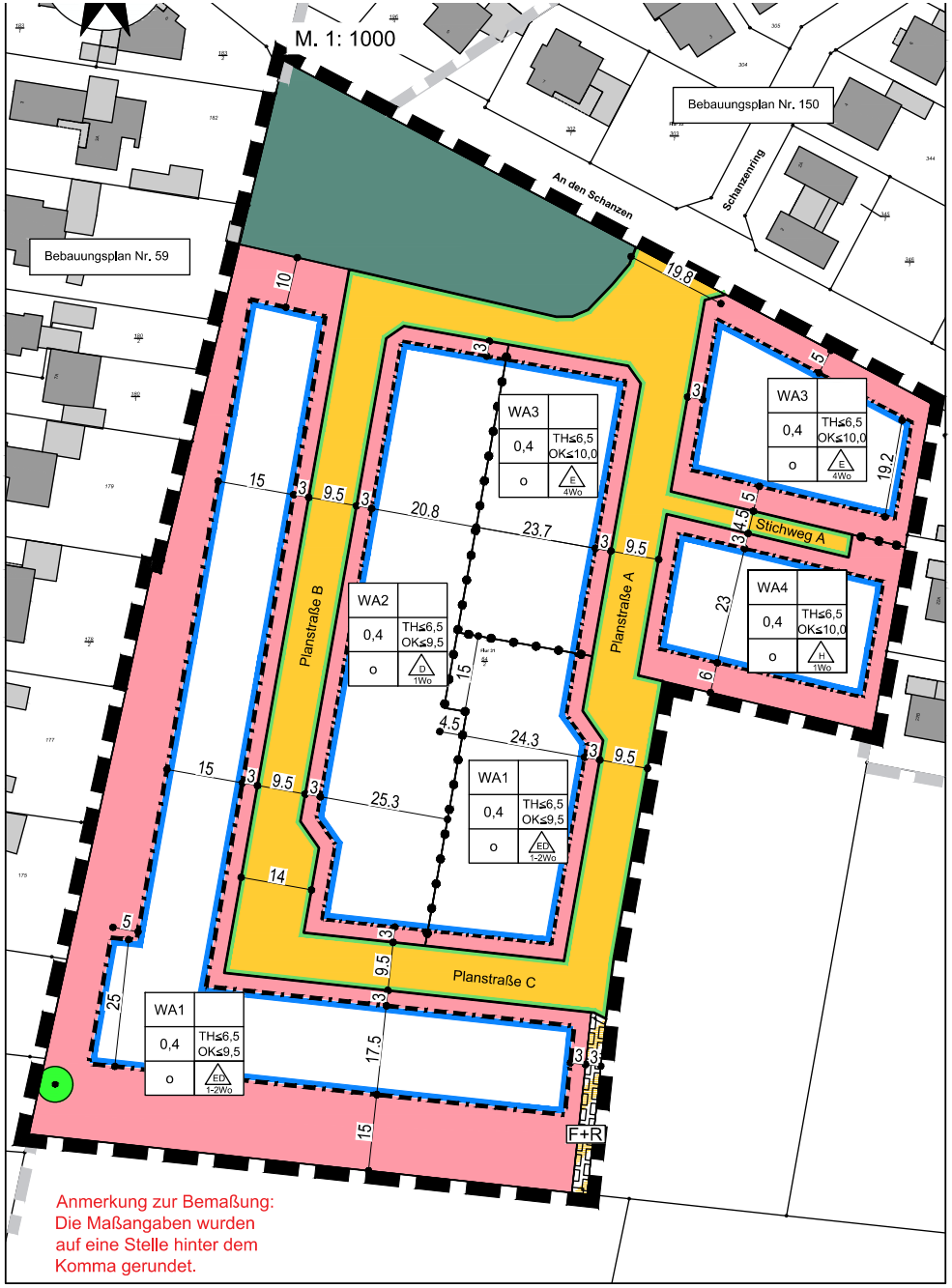
Auszug B-Plan 150 A



1. Art der Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Beschränkung der Wohnungszahl in Wohngebäuden

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 2 Wohnungen zulässig; je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften ist höchstens 1 Wohnung zulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Wohngebäude in Form von Doppelhaushälften höchstens 1 Wohnung zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind je Wohngebäude in Form von Einzelhäusern höchstens 4 Wohnungen zulässig.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist je Wohngebäude in Form von Einheiten einer Hausgruppe höchstens 1 Wohnung zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Höhe baulicher Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhen (TH) und Oberkanten (OK) der Gebäude ist die Fahrbahnoberkante im Bereich der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante (OK) baulicher Anlagen ist der höchste Punkt des Daches. Antennen, Schornsteine etc. bleiben unberücksichtigt.
Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und offene Garagen (Carports) im Sinne von § 1 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStplVO) sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in Form von Gebäuden nicht zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind überdachte Müllsammelplätze.
Entlang von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg" sowie entlang des festgesetzten Stichweges A dürfen Garagen und offene Garagen (Carports) in einem Abstand von 1 m zur Verkehrsfläche errichtet werden. (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

5. Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Nicht nutzbare Flächen sind: ungünstig ausgerichtet und geneigte Dachflächen nach Norden, erheblich beschattet Teile der Dachfläche, Dachaufbauten, Dachgauben und technische Anlagen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6. Anpflanzungen auf den Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangener 600 m² Grundstücksflächen mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als standortgerechte Laubbäume sind ausschließlich folgende Arten zulässig (Pflanzqualität: Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm):

Baumhasel (Corylus colurna)
Esche (Fraxinus excelsior)
Erle (Alnus glutinosa)
Feldahorn (Acer campestre)
Felsenbirne (Amelanchier arborea)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Robinie (Robinia pseudoacacia)
Hainbuche (Carpinus betulus)