

Text Teil B

1 Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete - WA (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

- Gartenbaubetriebe

werden nicht zugelassen.

1.2 Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Wohngebäude dürfen bei Einzel- und Doppelhäusern nicht mehr als 2 Wohnungen haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 92 LBO Schi.-H.)

2.1 Hauptgebäude -

Dachform:

Sattel-, Walm, Pult- oder Krüppelwalmdach, Mansarde

Dachneigung: abweichend ist zulässig:

30° bis 50°

bis 60° bei einem Walm
- bis 20% der Grundfläche der Hauptgebäude sind mit einer anderen Dachneigung zulässig
- mind. 35° bei Holzhäusern

- Dacheindeckung

Dachpfannen oder Schiefer, Solaranlagen

- Außenwände

- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen
- Verblendmauerwerk oder Außenwandputz gestrichen mit Teilflächen in anderen Materialien. Das Verblendmauerwerk oder der Außenwandputz müssen überwiegen
- Holz; Aussenwandkonstruktionen mit nach Aussen sichtbaren, geschichteten Rundhölzern sind nicht zulässig

Ausnahme:

2.2 Garagen, Nebengebäude und Anbauten

- Dachneigung:

- Flachdach oder geneigte Dächer bis 50°

- Außenwandgestaltung:

- wie die Gebäude
- Wintergärten in Glasbauweise mit Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen,
- Carports in Holzbauweise

2.3 Grundstückszufahrten, private Stellplätze und Parkplätze

Die Grundstückszufahrten und die privaten Stellplätze sind nur in wasserdurchlässigem Material zulässig.
Bituminöse Baustoffe und großflächige Betonplatten über 0,25 m² werden nicht zugelassen.

3. **Höhen der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe im Rohbau) darf im Mittel 0,60 m über OK der mittleren Straßenachse bezogen auf den anliegenden Grundstücksabschnitt nicht überschreiten.
Firsthöhe
Auf den Baugrundstücken 1 u. 2, 8-15, u. 17-21 darf die Firsthöhe 9,00 m über OK Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
4. **Grundstückszufahrten-und Zugänge**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zum Schutz des zu erhaltenden Knicks sind Zufahrten und Zugänge von den Baugrundstücken Nr. 1, 18, 19 u. 20 zur Straße Heisterberg nicht zulässig.
5. **Einfriedungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)
Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht aus geschlossenen Mauern über 0,6 m Höhe, Draht, oder großflächigen Tafeln aus Metall, Kunststoff, Holz oder Faserzement hergestellt werden. Die max. Höhe darf 1,00 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
6. **Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Auf den Baugrundstücken, auf denen das vorhandene Bodengefüge eine vollständige Versickerung nicht zulässt, sind technische Hilfseinrichtungen (z. B. Sickerschächte) mit einem Überlaufanschluss an die Straßenentwässerung zulässig.
7. **Schutzflächen im Bereich der Knicks**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)
Im Bereich der Knicks sind auf den Baugrundstücken in einem Streifen von 2,00 m vom Knickfuß bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen nicht zulässig.
8. **Hinweis:**
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzen nicht die zur Beseitigung oder Veränderung von geschützten Landschaftsteilen oder- bestandteilen (Knicks, landschaftsbestimmender Einzelbaum) erforderliche Genehmigung der zuständigen Behörde.