

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für die im WA-Gebiet liegende Bebauung Klempauer Straße Nr. 23-31 werden die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Für das WA-Gebiet Beidendorfer Weg Nr. 2 wird die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.3 Für alle übrigen WA-Gebiete werden die Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).
- 1.4 In allen WA-Gebieten mit Ausnahme der Grundstücke an der Klempauer Straße Nr. 23-31 sind in Wohngebäuden nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 4 Abs. 4 BauNVO).

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile innerhalb der Sichtwinkel (Sichtfelder) an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG, § 14 (1) BauNVO, § 9 (1) Ziff. 25 b BBauG).

3. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern so dicht zu bepflanzen, daß gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung (Gartenbereich) ein Sichtschutz entsteht. Die Pflanzung ist dauernd zu unterhalten. (§ 9 (1) Ziff. 25a und b BBauG)

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Oberkante Erdgeschoßfußboden für Wohngebäude max. 0,50 m, Nebengebäude und Garagen max. 0,20 m über zugeordneter Straßenverkehrsfläche (§ 9 (2) BBauG).

5. Traufhöhe

Für die Gebäude auf dem Grundstück Beidendorfer Weg Nr. 2 ist eine max. Firsthöhe (bzw. Traufhöhe bei Flachdächern) von 6,0 m zulässig (§ 16 Abs. 3 BauNVO).

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für die Wohnhäuser in dem im Bebauungsplan besonders gekennzeichneten Gebiet (Planzeichnungen gem. § 9 (5) BBauG) sind Fenster mit Isolierverglasung vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

7. Sicherung der Infrastruktur

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches ist die festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn die Vorflutleitungen für Schmutz- und Regenwasser erstellt sind und die Kläranlage um die Kapazität zur Aufnahme der Abwässer aus dem Baugebiet erweitert und in Betrieb genommen worden sind. (§ 9a (1) BBauG)

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 (4) BBauG, § 111 (1) LBO und § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 11.11.1981

1. Baustoffe

Im Planungsgebiet sind die Außenwände der Gebäude in Ziegelmauerwerk einheitlich in roter bis brauner Farbgebung zu errichten.
RAL 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016, 8003, 8004, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015, 8016, 8024

2. Einfriedigungen

An den Verkehrsflächen bis max. 0,70 m Höhe, an den übrigen Grundstücksgrenzen bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Beim Einbau von Mäulständen bzw. -schränken in die Pfeiler von Einfriedigungen im Bereich der Zufahrtstore können für diese entsprechend hohe Pfeiler zugelassen werden.

