

Teil B – Text B 16 Wisch (20.09.2011)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 1 Abs. 5 Nr. 1, § 4 und § 6 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es ist in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) maximal eine (1) Wohnung pro Einzelhaus [E] zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m., § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäudehöhe (GH)

Die maximale festgesetzten Gebäudehöhen werden durch die Höhenangaben über NN festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

4.1 Fassaden

Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und grau zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

4.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit und begrünte Dächer zulässig. Photovoltaikanlagen und Solaranlagen sind zulässig.

5. Stellplätze, Überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Der Abstand zwischen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch der genehmigungsfreien gemäß LBO – SH, und der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche muss mindestens 6,00 m betragen.

6. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Wisch, der Anbieter von Telekommunikations-Dienstleistungen, der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger, der zuständigen Abfallentsorgungsbetriebe, der Rettungsfahrzeuge sowie der Anlieger belastet.

6.2 Die als Geh- und Fahrrecht (GF) festgesetzten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Wisch, der Rettungsfahrzeuge sowie der zuständigen Abfallentsorgungsbetriebe belastet.

7. Grünordnung (§ 9 BauGB i.V. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Bäumen:

Es sind Anpflanzungen von Bäumen gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag vorzunehmen. Die in der Planzeichnung festgesetzten neu anzupflanzenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen, sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

7.2 Umgrenzung von Flächen, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Grundstücksfläche):

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) ist als Abgrenzung zur freien Landschaft an seiner nördlichen Grenze gemäß landschaftsplanerischem Fachbeitrag einzugrünen und von jeglicher baulicher Nutzung, auch solcher die nach der LBO genehmigungsfrei ist, Versiegelung und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

7.3 Knickerhaltung und Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB):

Die als vorhanden gekennzeichneten Knicks im Plangeltungsbereich sind dauerhaft zu sichern. Fortbestandgefährdende Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung sind zu unterlassen. Knickschutzstreifen, auch innerhalb der privaten Grundstücksflächen, sind von jeglicher baulicher Nutzung, auch solcher die nach der LBO genehmigungsfrei ist, Versiegelung und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

7.4

Fahrwege

Die in einer Breite von 5,50 m anzulegende Umfahrt für Müllfahrzeuge ist aus Rasengittersteinen / Öko-Sickerpflaster herzustellen.