

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene **Bauweise**. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur Einzelhäuser.

Maßgebend für die **überbaubaren Grundstücksflächen** (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

4. Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig, pro Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise können in Einzelhäusern drei Wohneinheiten zugelassen werden, wenn die baurechtlich erforderlichen Stellplätze gesichert sind und die zulässigen Nutzungsmaße nicht überschritten werden.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Zusätzlich sind baurechtlich notwendige **Stellplätze** gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO **ausnahmsweise** auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang von Erschließungsstraßen zulässig (Vorzone), wenn sie dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, seiner Eigenart nicht widersprechen und die sonstigen Nutzungsmaßfestsetzungen eingehalten sind.

Die maximal zulässige Breite von **Zu- und Abfahrten** zu den Grundstücken ist auf insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück begrenzt

Nebenanlagen sind bis zu einer Größenordnung von 40 m³ Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ festgesetzten Flächen sind unzulässig:

- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.
- Schotterflächen

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können - so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) sowie das Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein.