1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs.3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in die Planzeichnung bedeutet:

WA = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit § 1 Abs. 3, 5 und 6 BauNVO

Im WA (WA 1a, WA 1b, WA 2a, WA 2b, WA 3a, WA 3b, WA 4a, WA 4b) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

Die Baugebiete WA 1 (WA 1a, WA 1b), WA 2 (WA 2a, WA 2b), WA 3 (WA 3a, WA 3b) und WA 4 (WA 4a, WA 4b) werden intern jeweils hinsichtlich der GRZ nicht getrennt betrachtet.

Die zeichnerisch festgesetzte GRZ darf unter Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um maximal 0,1 der Grundstücksfläche ist im WA 1 zulässig, wenn im doppelten Umfang Dachbegrünung auf dem versiegelten Bereich vorgesehen wird.

Die Einhaltung darf im WA 1 und im WA 2 im Rahmen eines gemeinsamen Bauantrags bzw. durch Baulast auch grundstücksübergreifend nachgewiesen werden.

1.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt.

1.3.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) und die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) sind durch Planeinschriebe als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt.

Das zulässige Maß der Traufhöhe (TH) wird gemessen von der Höhenlage Normalnull bis zum Schnittpunkt der Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut oder Attika.

Das zulässige Maß der Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der von der Höhenlage Normalnull bis zur Oberkante des Gebäudes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technisch notwendige Dachaufbauten auf maximal 5 % der Dachfläche um maximal 2,0 m überschritten werden. Sie darf zudem durch Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie ohne Flächenbegrenzung um höchstens 1,5 m überschritten werden.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Länge von höchstens

50 m errichtet. Im WA 2 sind dabei nur Haugruppen, im WA 3 und WA 4 nur Doppelhäuser zugelassen.

1.4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

Hausterrassen, Wintergärten und Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 23 Abs. 3 Satz 3 und Abs. 5 BauNVO gilt ergänzend.

1.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO und § 14 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Planbereich ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, in den Flächen, in denen keine Garagen zulässig sind, jedoch nur nicht überdachte Stellplätze.

Dauerhafte Plätze für Müllabfallsammelbehälter dürfen im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Fläche 'Müll' errichtet werden (s. hierzu auch Ziffer 2.2, Teil A-2: Örtliche Bauvorschriften).

Innerhalb der Fläche mit Zweckbestimmung ´Spielplatz´ sind Spielgeräte und Spielplatzmöblierungen zulässig. Innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung ´Garten´ ist je Grundstück eine Geschirrhütte mit einer maximalen Größe von 6 m² Grundfläche und 3 m Wandhöhe sowie Gartenfreianlagen und Gartenmöblierungen zulässig.

Im gesamten Plangebiet können untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Gas, Elektrizität, Wärme und Wasser und der Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Mischverkehrsfläche' sind auch Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers, Grünflächen, Beleuch-

tungseinrichtungen, Ladestationen für Elektrofahrzeuge und Flächen für Trafostationen (Versorgungsflächen) zulässig.

1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.5.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten Maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen Tag und Nacht als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei dem Neubau von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen.

Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.5.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zusätzlich ist an allen in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen die Belüftung zu sichern, und zwar:

- durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen,
- durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
- durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.8.1 Bodenschutz

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.8.2 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen (inkl. Gaubendach- und -seitenflächen) aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig; hiervon ausgenommen sind Regenrinnen und -fallrohre.

1.8.3 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (z.B. entsprechendes LED-Licht, empfohlen werden insektendicht eingehauste Lampen) zu verwenden.

1.8.4 Wasserdurchlässige Materialien

Neue öffentliche und private Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Wege sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen, begrünten Belägen herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster).

1.8.5 Artenschutz

Abrissarbeiten von Gebäuden dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausaktivitätszeit begonnen werden, sofern artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht auf andere Art ausgeschlossen sind.

Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse sind Nisthilfen insbesondere für Haussperling und Schwalben sowie Fledermausquartiere an geeigneter Stelle anzubringen, und zwar im WA 1, WA 2, und WA 3-4 jeweils mindestens eine für die jeweilige Art und mindestens eine pro Grundstück.

1.8.6 Erhalten und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung ´Garten´ sind als Garten- und Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung ´Spielplatz´ sind überwiegend als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Das flächige Überdecken von Vegetationsflächen mit Ziergesteinen in Form von Splitt, Schotter und Kies ist unzulässig.

Rodungen und Gehölzrückschnitt sind nur außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar) zulässig

Dächer mit 0° - 6° Dachneigung ausgenommen jener auf untergeordneten Gebäudeteilen und Dachterrassen sind auf über 50% der Dachfläche extensiv oder intensiv zu begrünen.