

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

§ 4 BauNVO

- 1.1.1 Ausschluss nach § 1 Abs. 5 BauNVO:
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind unzulässig.
- 1.1.2 Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO:
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, HÖHENLAGE, HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, §§ 16, 17 u. 18 BauNVO

- 2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

3. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 18 BauNVO

3.1 Höhenlage der Gebäude:

Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag:

Von den im Plan eingetragenen Erdgeschossfußbodenhöhen kann bis zu 0,25 m nach oben oder unten abgewichen werden.

3.2 Höhe der baulichen Anlage:

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:

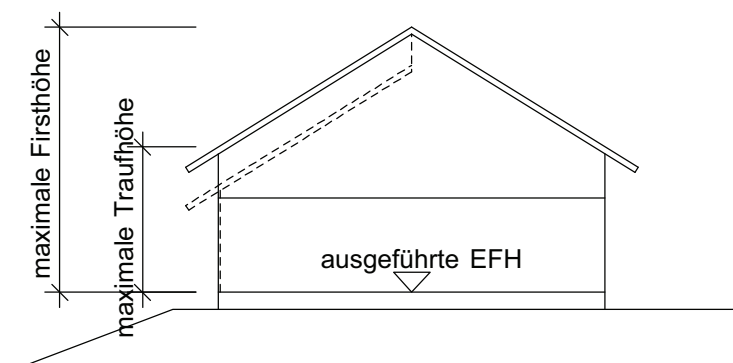
Die Traufhöhe ist von der ausgeführten EFH bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:

Die Firsthöhe ist von der ausgeführten EFH bis zur Oberkante des Firstziegels zu messen. Bei höhenversetzten Firsten ist die höher gelegene Firstlinie als Bezug zu wählen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

Erläuterungsskizze zur Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen:



4. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

- 4.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

5. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 5.1 Die First- und Gebäudehaupttrichtung ist nur parallel oder senkrecht zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 BauNVO

- 6.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 7.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 2 WE je Einzelhaus begrenzt.

8. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 8.1 PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze, sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.

Hinweis:

Es sollte eine Rückhaltung von Dachflächenwasser in Zisternen und die Regenwassernutzung auf den Baugrundstücken erfolgen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampf Niederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Maßnahmen in der Ausgleichsfläche 1:

Auf der Fläche ist die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und bei Verlust durch Einsaat mit einer landwirtschaftlichen Dauerwiesenmischung wieder herzustellen. Vorhandene Obstbäume sind zu erhalten und durch weitere Obstbäume zu ergänzen.

Hinweis:

Die Wiesenfläche soll zweimal jährlich gemäht und das Mähgut abgeräumt werden. Düngung und Pestizideinsatz sollen unterbleiben.

9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 9.1 Für alle Außenbauteile, die zur L 1096 hin orientiert sind gilt ein resultierender Schalldämmmaß R'_{wres} von 30dB(A). Fenster von Ruheräumen zur L 1096 sind mindestens mit Schallschutzklasse 2 ($R_w = 35\text{dB(A)}$) auszustatten. In Ruheräumen sowie Aufenthaltsräumen mit Orientierung zur L 1096 sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder eine Raumklimatisierung vorzusehen.

Hinweis:

Auf die Lärmquelle L 1096 sollte grundsätzlich durch eine schallquellenabgewandte Anordnung von Ruheräumen reagiert werden.

10. ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

- 10.1 Bei punktuellen Pflanzgeboten für Einzelbäume gemäß Planeintrag sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.

Die Verkehrsgrünflächen unter den Baumstandorten sind mit niedrig wachsenden, einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

Mindestens 10 % der Baugrundfläche sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen, dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Die Pflanzstandorte sind den Pflanzlisten unter IV. zu entnehmen.

Pro Baugrundstück ist die Anpflanzung mind. eines mittel- bis großkronigen Obstbaumes oder heimischen Laubbaumes vorzunehmen. Dabei soll eine Schwerpunktbildung in den hinteren Grundstücksbereichen bzw. am Außenrand des Quartiers stattfinden, um eine ökologische bzw. landschaftseinbindende Wirkung zu erzielen. Punktuelle Festsetzungen sind vorrangig zu berücksichtigen.

In den Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue gleichwertig zu ersetzen.

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 9. und 10. Auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen.

Hinweis:

Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit der Bebauung zu vollziehen und sollte spätestens 2 Jahre nach dem Gebäudebezug abgeschlossen sein.

11. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

- 11.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und entschädigungslos zu dulden.