

# 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO

- 2.1 Grundflächenzahl entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

## 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 18 BauNVO

- 3.1 Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:  
Die Traufhöhe ist von der Oberkante der Gehweghinterkante in der Mitte des Baugrundstücks bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben sofern sie nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten.
- 3.2 Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:  
Die Firsthöhe ist von der Oberkante der Gehweghinterkante in der Mitte des Baugrundstücks bis zum First zu messen.

## 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 Gebäudehauptrichtung ist nur gemäß Planeintrag zulässig.

## 6. GARAGEN UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE

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

- 6.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 7.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf 1 Wohneinheit (WE) je Haus begrenzt. Ergänzend ist eine Einliegerwohnung mit einer Größe von maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig.

## 8. FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- 8.1 Im Bereich der festgesetzten privaten Regenwassermulden sind Nebenanlagen, Strauch- und Baumpflanzungen nicht zulässig.

## 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 9.1 PKW-Stellplätze, Hauszugänge und Garagenvorplätze sowie Terrassen sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.
- Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfiederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.
- Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Fläche zugeordnet.
- Den öffentlichen Verkehrsflächen werden dabei 9,39 % (173 m<sup>2</sup> neu versiegelte Fläche) und den Baugrundstücken 90,61 % (1.669 m<sup>2</sup> neu überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

## 10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNGEN SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN

### § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 10.1 Außenbauteile von Schlaf- und Kinderzimmern (Ruheräume) sind mit folgendem resultierendem Schalldämmmaß zu errichten:

$R_{w,res}$  von 37 dB

Das resultierende Schalldämmmaß ist bei einem Mindestschalldämmmaß der Außenwand von 40 dB(A), einem Fensterflächenanteil unter 60 % und einer Schalldämmung der Fenster von mindestens  $R_w = 36$  dB(A) (Schallschutzklasse 3) sicher einzuhalten.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern (Ruheräumen) sind zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels bei geschlossenen Fenstern schalldämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß darf durch die Lüftungseinrichtung nicht verschlechtert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz an Wohngebäuden sind im Einzelnen in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist zu beachten.

## 10. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH

### § 9 Abs. 1a BauGB

- 10.1 Flächenhaftes Pflanzgebot <1> gemäß Planeintrag:

Auf der Ausgleichsfläche sind hochstämmige, standortheimische Laubbäume (StU 18-20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Einzelpflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Es sind vorzugsweise die Arten der Pflanzenauswahlhilfe unter IV. zu verwenden. Die Fläche ist insgesamt als Wiese anzulegen und zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen. Die Düngung und die Anwendung von Pestiziden ist nicht gestattet.

Auf den Pflanzgebotflächen entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist eine dreireihige Hecke mit höheren standortheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorzugsweise die Arten der Pflanzenauswahlhilfe unter IV. zu verwenden. Der Strauchbewuchs sollte gruppenartig oder als Hecke zwischen den Grundstücken angelegt werden. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechtes vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden.

Pro Baugrundstück ist die Anpflanzung von mindestens zwei mittelkronigen heimischen Obst- oder Laubbäumen 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.

Bei punktuellen Pflanzgeboten gem. 9.3 der Zeichenerklärung 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. Es sind vorzugsweise die Arten der Pflanzenauswahlhilfe unter IV. zu verwenden.

Die Bepflanzung der Grundstücke nach Ziffer 10 und 12 ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und unmittelbar nach der Bebauung zu vollziehen. Sie muss spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Gebäudes 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.