

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 und 6 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als WA = 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Vollgeschossigkeit sowie die maximale First- und Traufhöhe in Metern über Normalnull sind im zeichnerischem Teil der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Die Firsthöhe darf um maximal 1,0 m von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche überschritten werden.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist im zeichnerischem Teil der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (A-3) durch Baugrenzen festgesetzt. Ebenerdige Terrassen als Teil der Hauptnutzung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie mindestens 1,5 m Abstand zum Nachbargrundstück einhalten. Eine Überdachung der Terrassen ist dann zulässig, wenn keine Abstandsregelungen der LBO entgegenstehen.

1.4 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Ferienwohnungen werden hierbei als 'Wohnung' gezählt.

1.5 Stellplätze und Garagen

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

Nicht überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand zur Scheffelstraße und zur Langenalber Straße von 2 m einhalten.

Garagen und Carports sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche 'Vorgärten' unzulässig.

Tiefgaragen sind in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

1.6 Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung festgesetzt.

PKW-Zufahrten sind nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz von Boden, zum Artenschutz und Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind soweit wasserrechtlich zulässig mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster) herzustellen.

Pro Grundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 2 einheimische Sträucher anzupflanzen oder zu erhalten. Die Bepflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Auf dem Flurstück 233/1 sind bei Entfall des bestehenden Laubbaumes insgesamt fünf Nisthilfen für Vögel (Höhlenbrüter, Nischen- und Halbhöhlenbrüter) bzw. Baumhöhlen für bewohnende Fledermausarten fachgerecht auf dem eigenen Grundstück anzubringen. Ausnahmsweise dürfen die Nisthilfen auch bei entsprechender vertraglicher Sicherung im näheren Umfeld des Grundstücks fachgerecht angebracht werden (§ 9 Abs. 1a BauGB). Die Nisthilfen sollen für unterschiedliche Arten geeignet sein.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote sind Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Rodungen und Gehölzrückschnitte außerhalb der Fortpflanzungszeiträume der Vögel auszuführen (d. h. nur zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar).