Teil A - 1
Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Rahmen der im folgenden festgesetzten Nutzungen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (gemäß Teil A-3 Planfestsetzungen) 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 Vorhabenbezogene Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

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

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude.

Die folgenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind die folgenden Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb des Plangebiets ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,3 zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Werden Flächen für PKW-Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie bauliche Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, versickerungsfähig (Versickerungsbeiwert kf von dauerhaft mind. 2,7 x 10-5 m/s) und mit begrünten Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster) hergestellt, so sind diese Flächen auf maximal 40 % der Grundstücksfläche nur zu 50 % auf die GRZ anzurechnen, wenn auf dem Grundstück mehr als 2 Wohneinheiten gebaut und mindestens 20 % des Grundstückes nicht versiegelt werden.

1.3.2 Geschossflächenzahl

Innerhalb des Plangebiets ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,6 zulässig.

1.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Innerhalb des Plangebiets sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

1.3.4 Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die zulässigen First- und Wandhöhen sind durch Planeinschrieb als Höhen über Normalnull (ü.NN) als Höchstmaße festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist die Oberkante des Dachfirstes.

Die Wandhöhe wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen. Oberer Bezugs punkt der Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. (wenn über der Außenwand keine Dachhaut liegt) der obere Abschluss der Wand. Die Außenwände von Gauben sind dabei ausgenommen.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Von der Baulinie darf mit untergeordneten Gebäudeteilen um maximal 25 cm abgewichen werden. Untergeordnete Vordächer des Hauseingangs dürfen des Weiteren um bis zu 1,5 m über die Baulinie treten.

Die rückwärtige Baugrenze darf von Balkonen und Hausterrassen um maximal 25 cm nach hinten überschritten werden.

1.4.2 Bauweise

Im Plangebiet sind Einzelhäuser in der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

1.4.3 Stellung baulicher Anlagen

Die Hauptgebäude an der Baulinie sind giebelständig zu errichten.

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

In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' (VG) sind Garagen, Stellplätze mit Überdachung oder mit Belägen ohne Begrünung, Nebenanlagen in Form von Gebäuden sowie Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Gebäuden sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 'Garten' zulässig, wenn deren Grundfläche insgesamt 20 m² und deren Höhe 2,5 m über Gelände nicht überschreiten.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit der Zweckbestimmung 'Garten' (G) sind Garagen und KFZ-Stellplätze sowie deren Zufahrten nur allgemein zulässig bei mehr als zwei Wohneinheiten auf dem Grundstück, bis maximal 16 m hinter der hinteren Baugrenze, wenn es sich um notwendige oder vorgeschriebene Garagen oder Stellplätze handelt, und wenn im 'Garten' die Grundfläche der Garagen und überdachten Stellplätze (Carports) 60 m² nicht

überschreitet und die dortigen Stellplätze ohne Überdachung mit versickerungsfähigen, begrünten Befestigungsmaterialien (z.B. Rasenfugenpflaster) erstellt werden.

Darüber hinaus sind bauordnungsrechtlich notwendige Fahrradabstellplätze, auch mit Überdachung, zulässig.

Die Vorgaben zur Grundflächenzahl (Festsetzung 1.3.1) sind zu beachten.

1.6 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallemittierende Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche anzubringen. Ihre schallemittierenden Öffnungen dürfen nicht zum seitlichen Nachbarn oder zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ausgerichtet werden.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

1.7.1 Bodenschutz

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

1.7.2 Wasserdurchlässige Materialen

Stellplätze und Fußwege im 'Garten' sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Versickerungsbeiwert kf von dauerhaft mind. 2,7 x 10-5 m/s) auszuführen.

1.7.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

1.7.4 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je angefangene 100 m² vollversiegelte Grundstücksfläche (Gebäude und befestigte Fläche) sind mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (z.B. Obstbaum) und 2 Sträucher innerhalb eines Jahres nach Bezug / Schlussabnahme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

In der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Vorgarten' (VG) müssen mindestens 40% der Fläche begrünte Gartenfläche sein. In max. 60% der Fläche 'VG' werden Stellplätze und deren Zufahrten mit jeweils versickerungsfähigen und begrünten Befestigungsmaterialien (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen) hälftig auf diese zu begrünende Gartenfläche angerechnet.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung 'Garten' (G) - ausgenommen der Flächen von Nebenanlagen, Garagen und Stellplatz - sind grünordnerisch anzulegen.