I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO entsprechend Planeintrag

1.1.1 Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen.

1.1.3 Die im WA-Gebiet nach §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß §1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB; §§ 16 ,17 und 18 BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag.

2.1.1 Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag.

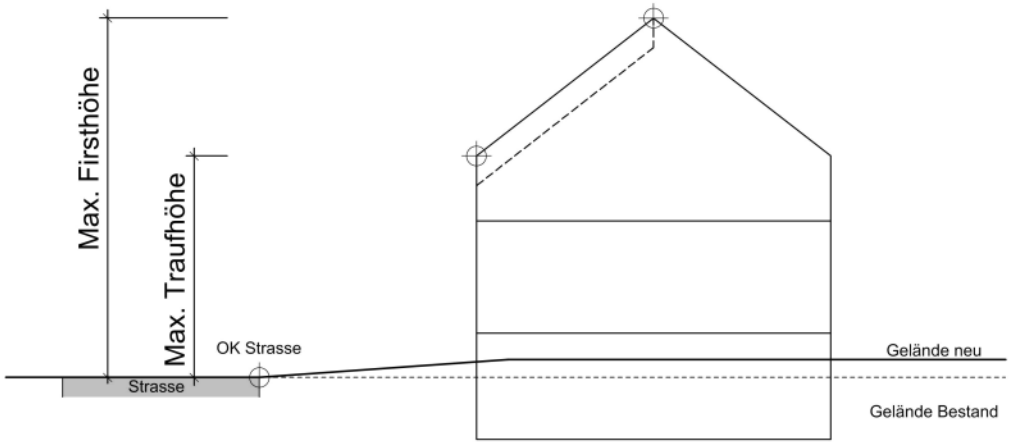
2.2.1 Die maximalen Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung.
Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.

2.2.2 Als **oberer** Bezugspunkt der nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels. Die nach Ziff.2.2.1 festgesetzten Höhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50% der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand vortreten.

2.2.3 Als **unterer** Bezugspunkt der nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Trauf- und Firsthöhen die Oberkante des Straßenabschnittes, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand), gemessen in Grundstücksmitte.

2.2.4 Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

Skizze zur Gebäudehöhenbegrenzung



3. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)

3.1 Bauweise

Offene Bauweise, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, gemäß Planeintrag.

3.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudeausrichtung (Firstrichtung) wird wahlweise senkrecht oder parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zugelassen.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig. Mit Dachkonstruktionen und -vorsprüngen ist generell ein Mindestabstand von 0,8 m zu Fahrbahnflächen einzuhalten.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

5.1 Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhausbebauung je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten und bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte auf maximal 1 Wohneinheit begrenzt.

6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 und (1a) BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen, Grundstückzugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach §7 BBodSchG). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

6.2 Dachbegrünung

Garagen mit Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

6.3 Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist insektenschonend auszuführen.

6.4 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Bauflächen - soweit sie nicht weiter beweidet werden - bis zur Bebauung regelmäßig mindestens einmal im Monat zu mähen oder zu mulchen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 Bei Festsetzung des Standorts für Bäume sind Abweichungen bis zu 5 m in begründeten Fällen zulässig.

7.2 Die Bepflanzung der vorgegebenen Standorte mit Bäumen wird nur mit gebietsheimischen Laubgehölzen zugelassen. Hierbei sind die Artenlisten des grünordnerischen Beitrages zu beachten.

7.3 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen

Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben. Die im Plan festgelegten Pflanzstandorte sind zu beachten.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind folgende Pflanzqualitäten einzuhalten:
2 m² Pflanzfläche je Strauch, Pflanzabstände 1,5 m, Pflanzgröße 2 x v, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

7.4 Pflanzgebot 1 - Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz und Treff)

In der Fläche ist eine Baumreihe aus insgesamt 5 gebietsheimischen Laubbäumen oder Obstbäumen heimischer Sorten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Mindestens 1/3 der Fläche mit Strauchgruppen oder Hecken aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind folgende Pflanzqualitäten einzuhalten:
2 m² Pflanzfläche je Strauch, Pflanzabstände 1,5 m, Pflanzgröße 2 x v, 60-100 cm.

Die unbefestigten Spielplatzflächen sind mit einer Regelsaatgutmischung als Landschaftsrasen anzusäen.

7.5 Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

In die Pflanzbeete bei den öffentlichen Parkplätzen ist jeweils ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum mit Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Flächen der Pflanzbeete sind mit standortgerechten Bodendecker zu bepflanzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.