

## **BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Aufgrund von § 9 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGLB.I.S. 1548), i. V. mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl.S.132), jeweils in der derzeit gültigen Fassung, werden folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

### **1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als:

#### **1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO**

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

#### **2. Private Grünflächen und öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Auf den ausgewiesenen privaten und öffentlichen Grünflächen ist jegliche bauliche Anlage unzulässig. Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag als naturnahe Liege- und Spielwiese, Feldgehölz und Entwässerungsgraben zu unterhalten. Die privaten Grünflächen sind als Grünland zu erhalten; landwirtschaftliche Grünlandnutzung und die Anpflanzung von Streuobstbäumen ist zulässig.

### **2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

2.1) Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch Eintragung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) im zeichnerischen Teil sowie der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse als Höchstwerte.

2.2) Die maximale Höhe der Gebäude wird im zeichnerischen Teil durch die zulässige Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut) festgelegt. Die Angaben erfolgen in Meter über Erschließungsstraße. Maßgeblich ist die mittlere Höhe der Erschließungsstraße in dem Straßenabschnitt, der durch die der Straße zugewandten Gebäudeeckpunkte begrenzt wird. Grenzt ein Baugrundstück an mehrere Erschließungsstraßen, so ist der Straßenabschnitt mit der höchsten mittleren Höhe maßgeblich.



2.3) Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil auf maximal 2 WE pro Wohngebäude Doppelhaushälfte und max. 2 WE pro Wohngebäude Einzelhaus festgesetzt.

## 3) BAUWEISE

Im Plangebiet wird offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser gemäß Planeintrag.

## 4) ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

## 5) STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die im Planteil eingetragenen First- bzw. Gebäudehaupttrichtungen sind bei einer zulässigen Abweichung bis zehn Grad einzuhalten.

## 6) STELLPLÄTZE UND GARAGEN/CARPORTS

6.1) Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu errichten.

6.2) Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen sowie zusätzlich auf den festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Die Zulässigkeit sonstiger untergeordneter Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Flächen, **nicht** jedoch auf den festgesetzten Grünflächen, bleibt hiervon unberührt.

6.3) Garagen, Carports und Stellplätze als Gemeinschaftsanlagen sind zu einem Gebäude oder zu Gruppen zusammenzufassen.

## 7) SCHUTZFLÄCHEN

Bei Straßeneinmündungen sind die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen Anlagen freizuhalten.



## 8) GEBOTE ZUR PFLANZUNG UND PFLANZERHALTUNG

8.1) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 Meter (Richtwert) möglich. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.2) An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind die vorhandenen Einzelbäume zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

8.3) Auf den im zeichnerischen Teil dargestellten Flächen sind die vorhandenen Feldgehölze und Wiesen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Wiesen sind durch zweimal jährliche Mahd mit Räumung des Mähgutes zu bewirtschaften.

## 9) MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

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

9.2) Die Art der Befestigung von PKW-Stellplätzen muss das Versickern von Oberflächenwasser dauerhaft und schadlos gewährleisten.

9.3) Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Maßnahmefläche M 2 ist der Entwässerungsgraben mit ca. 700 m<sup>2</sup> Fläche mit Steinschüttungen, Pflanzungen und Staudenvegetation sowie einzelnen Gehölzen struktureich anzulegen.

Wehr, den **29. Juli 2015**



Michael Thater,  
Bürgermeister

