1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB, §§ 1-23 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
WA = allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
1.2.1 Grundflächenzahl (§16 Abs.3, i.V. mit §19 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben im Plan
1.2.2 Gebäudehöhen (§9 Abs.3 BauGB, §16 Abs.3 BauNVO).
Die im Plan eingetragenen Traufhöhen TH gelten als Höchstmaß. Dieses Höchstmaß darf, auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge (einschließlich breiter der Zwerchgiebel bzw. Winkelbauten) nicht überschritten werden. Die Traufhöhen TH werden zwischen festgelegter Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberfläche der Dachhaut gemessen.
Die im Plan eingetragenen Firsthöhen FH, gemessen zwischen festgelegter Bezugshöhe und Oberkante Firstziegel, dürfen nicht überschritten werden.
1.2.3 Bezugshöhe (§9 Abs.3 BauGB, §18 Abs.1 BauNVO)
Die im Plan eingetragenen Höhen sind die Bezugshöhen in Meter über NN für die festgesetzten Gebäudehöhen.

1.3 Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 BauNVO)
entsprechend den Einschrieben im Plan
o = offene Bauweise
a = abweichende Bauweise: entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit einer max. Gebäudelänge von 15m.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
Die Hauptfirstrichtung entsprechend den Einschrieben im Plan ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten, nicht jedoch bei Garagen und Nebengebäuden. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbauten zulässig. (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.2)

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen gelten nur oberirdisch (§9 Abs. 3 BauGB). Dies gilt nicht im Bereich des im Lageplan dargestellten Gewässerrandstreifens.

1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO). Darüber hinaus können Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der mit „Ga" bezeichneten Flächen zugelassen werden, sofern ein Abstand von 3m zu öffentlichen Flächen eingehalten wird (§23 Abs.5 BauNVO).
Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§23 Abs.5 BauNVO).

1.7 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO)
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 20m³ handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
Mit Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt ist zu öffentlichen Flächen ein Abstand von mindestens 3,0m einzuhalten.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
1.8.1 Wasserdurchlässigkeit:
Von der nicht überbauten Grundstücksfläche dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelten Oberfläche versehen werden. Offene Stellplätze deren Zufahrten, sowie Garagenzufahrten und Zufahrten zu überdachten Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen und gegenüber angrenzenden Straßenflächen abzugrenzen (z.B. durch Aufkantung).
1.8.2 Unverschmutztes Regenwasser:
Unverschmutzte Oberflächenwässer (z.B. Dachwässer) sind nach Zwischenpufferung in privaten Retentionszisternen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erstellen sind (siehe hierzu auch Ziffer 2.5) gedrosselt über die Regenwasserkanalisation abzuleiten. Dachflächen mit unbeschichteten Metallen sind unzulässig.

1.9 Pflanzgebot (§9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
Je Baugrundstück ist pro angefangene 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer Laubbaum zu pflanzen.
An den im Lageplan gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen.

1.10 Höhenlage des Geländes (§9 Abs.1 Nr.2 i.V. mit Abs. 3 BauGB)
1.10.1 Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände in seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.
1.10.2 Die Höhenlage des Geländes ist so herzustellen, dass sie max. ±0,5m von der festgesetzten Bezugshöhe abweicht. Ausnahmsweise können größere Abweichungen zur Anpassung des Geländes an den im Lageplan gekennzeichneten Gewässerrandstreifen und zur Anpassung durch Abböschungen an Nachbargrundstücke zugelassen werden.
Insgesamt ist die Höhenlage des Geländes so zu gestalten, dass Untergeschosse nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten

1.11 Höhenlage der Straße (§9 Abs.1 Nr.11 i.V. mit Abs.3 BauGB)
Höhenlage der Straße entsprechend den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

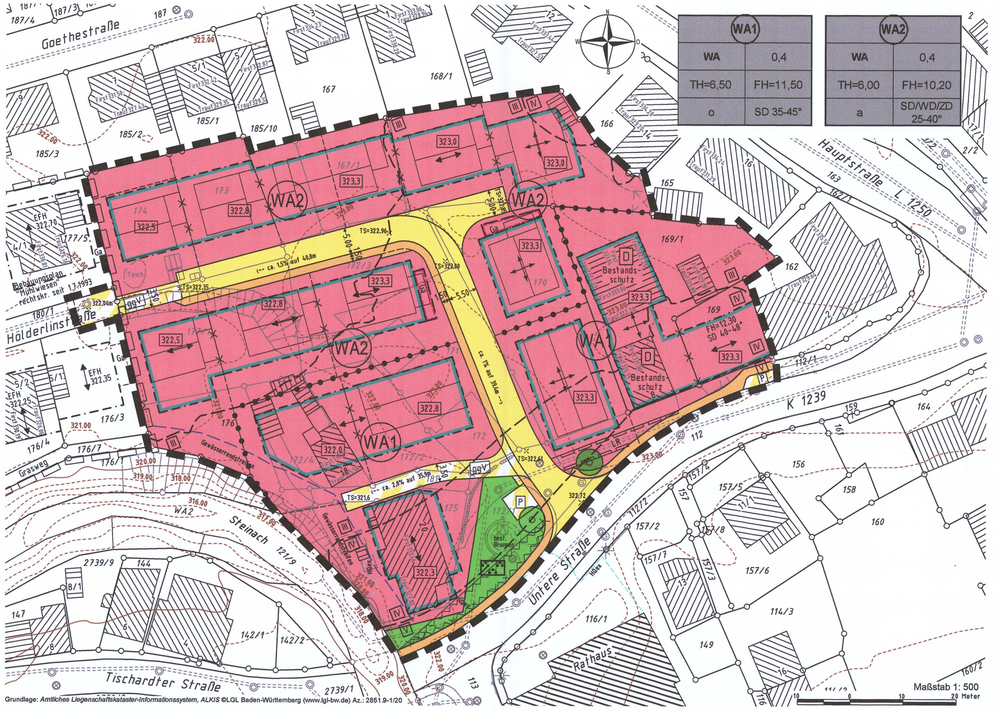
1.12 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind zu dulden.

1.13 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
LR: Fläche für Leitungsrecht zugunsten der jeweiligen Betreiber zur unterirdischen Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

1.14 Vorkehrung zum Lärmschutz (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
Für die innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche liegenden Fassaden von Gebäuden sind aufgrund der Geräuschbelastungen durch Außenlärm Vorkehrungen zur Geräuschminderung zu treffen. Für die im zeichnerischen Teil dargestellten Lärmpegelbereiche sind die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu beachten, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
- Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich III.
- Büroräume und ähnliche Räume ab Lärmpegelbereich IV.

Maßgebliche Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich III: 61-65 dB(A),
Lärmpegelbereich IV: 66-70 dB(A),
Lärmpegelbereich V: 71-75 dB(A)

1.15 Von Bebauung freizuhaltende Fläche, Sichtfeld (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die im Lageplan gekennzeichneten Flächen sind von sichthindernder Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Als sichthindernd gelten alle Gegenstände über 0,8m Höhe, gemessen über Fahrbahnoberfläche.


WA1
WA 0,4
TH=6,50 FH=11,50
o SD 35-45°
WA2
WA 0,4
TH=6,00 FH=10,20
a SD/WD/ZD 25-40°
Goethestraße
Hölderlinstraße
Hauptstraße L 1250
Steinach
Untere Straße
Tischardter Straße
K 1239
Rathaus
Bestands-schutz
TS=322,96
TS=322,35
TS=322,41
TS=321,6
TS=321,6
TS=321,6