

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1. Ausgangslage.....	3
2. Art und Umfang der Änderung	3
2.1 Zeichnerische Festsetzungen	3
2.2 Textliche Festsetzungen.....	4
3. Auswirkungen der Planänderung.....	4
4. Anlagen.....	5
4.1 Verfahrensvermerke.....	5
4.2 Bebauungsplan in der Fassung des Satzungsbeschlusses vom 08.12.2011....	8
4.3 Textliche Festsetzungen i. d. F. der 1. Änderung.....	9

1. Ausgangslage

Der Stadtrat Saarburg hat in seiner Sitzung am 08.12.2011 den Bebauungsplan für das Teilgebiet „Cité Sud“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt vom 15.02.2012 erlangte der Bebauungsplan Rechtskraft. Gem. Ziff. 6 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 je Wohnhaus max. 2 Wohneinheiten zulässig. Wohnhäuser i. S. dieser Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften. In der Folge dürfen pro Doppelhaus, welches aus 2 Hälften besteht, insgesamt 4 Wohnungen errichtet werden.

Gem. der einschlägigen Kommentierung zur Baunutzungsverordnung ist ein Doppelhaus dadurch charakterisiert, dass die beiden Doppelhaushälften auf zwei rechtlich getrennten Grundstücken errichtet werden. 2 auf einem Grundstück aneinander gebaute Häuser sind aus planungsrechtlicher Sicht kein Doppel-, sondern ein Einzelhaus, selbst wenn sie über 2 separate Hauseingänge verfügen.

Mit Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2004 wurde der § 19 BauGB, welcher es bisher ermöglichte, durch Erlass einer Satzung die Teilung von Grundstücken unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, dahingehend geändert, dass nach gültiger Rechtslage bei der Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes lediglich sicherzustellen ist, dass keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen. Die Möglichkeit, die Teilung von Grundstücken unter einen Genehmigungsvorbehalt zu stellen, ist somit nicht mehr gegeben. In der Folge könnte ein Bauherr oder eine Wohnungsbaugesellschaft durch nachträgliche Grundstücksteilung eine wesentliche höhere bauliche Dichte im Plangebiet erzielen, als in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption vorgesehen war. Da eine derart hohe bauliche Dichte mit der städtebaulichen Grundordnung des Baugebietes nach Einschätzung des Stadtrates Saarburg nicht vereinbar ist, beschloss dieser in seiner Sitzung am 26.04.2012, den Bebauungsplan „Cité Sud“ mit dem Ziel zu ändern, die Zulässigkeit von Wohneinheiten je Doppelhaushälfte von bisher 2 auf künftig 1 zu reduzieren. Da durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, soll die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

2. Art und Umfang der Änderung

2.1 Zeichnerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von der hier in Rede stehenden 1. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

2.2 Textliche Festsetzungen

Im Zuge der Planänderung soll die textliche Festsetzung unter A Ziff. 6.1, welche sich ausschließlich auf die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 bezieht, dahingehend geändert werden, dass künftig nur noch 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (also insgesamt 2 Wohneinheiten je Doppelhaus) errichtet werden können. Die textliche Festsetzung wird daher wie folgt neu gefasst:

„6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.“

Alle sonstigen textlichen Festsetzungen des Ausgangsbauungsplanes bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten weiter fort.

3. Auswirkungen der Planänderung

Durch die vorliegende Planänderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die vorgenommene Planänderung wirkt sich lediglich auf die Zahl der Wohneinheiten, welche im Plangebiet errichtet werden kann, aus und begünstigt hierbei die Entstehung einer dem Standort angemessenen städtebaulichen Dichte.

Da durch die Änderung keine zusätzliche Versiegelung begründet wird, ist eine erneute Betrachtung der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entbehrlich.

Saarburg, den 22.08.2012

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

4. Anlagen

4.1 Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss (§ 13 BauGB)

Der Stadtrat Saarburg hat in seiner Sitzung am 26.04.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Cité Sud“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.06.2012 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Saarburg, den 30.06.2012

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung hat mit der Begründung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05.07.2012 bis 06.08.2012 zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.06.2012 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die in Betracht kommenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planänderung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.06.2012 über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis 06.08.2012 gegeben.

Saarburg, den 07.08.2012

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Abwägung

Der Stadtrat Saarburg hat die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die vorgebrachten Anregungen aus der Öffentlichkeit in seiner Sitzung am 16.08.2012 geprüft, die erforderliche Abwägung durchgeführt und das Abwägungsergebnis gebilligt.

Saarburg, den 17.08.2012

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Stadtrat Saarburg hat am 16.08.2012 die 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Saarburg, den 17.08.2012

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen den Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Saarburg, den 20.08.2012

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss vom 16.08.2012 der Bebauungsplanänderung nebst Begründung sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dauer der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 22.08.2012 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung erlangte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechtsverbindlichkeit.

Saarburg, den 23.08.2012

gez. Dixius

(Siegel)

Jürgen Dixius
(Stadtbürgermeister)

4.3 Textliche Festsetzungen i. d. F. der 1. Änderung

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten können abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt (§ 16 BauNVO).

2.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§19 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 können hiervon abweichend bis zu drei Vollgeschosse errichtet werden, wenn die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses mindestens 2 m unter dem festgelegten Höhenbezugspunkt gem. Nr. 2.6 liegt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

Festgesetzt werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 die Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) und die Traufhöhe über dem maßgebenden Bezugspunkt gem. Nr. 2.6.

Die Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 muss mindestens 3 m betragen.

Festgesetzt werden in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 die Oberkante baulicher Anlagen (Firsthöhe) über N.N. gemäß Planeintrag.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Pultdächern und flachgeneigten Dächern ist die untere Trauflinie maßgebend.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 gilt bei Flachdächern die festgesetzte Traufhöhe als zulässige Höhe baulicher Anlagen. Abweichend gilt bei Gebäuden mit Staffelgeschoss als Trauflinie die Oberkante der Geschosdecke des obersten Vollgeschosses

2.5 Überschreitungen der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen um bis zu 1,0 m können auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.6 Maßgebender Bezugspunkt für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 und WA 1.2 ist der nächstgelegene Punkt in Straßenmitte der der vorderen Grundstücksgrenze nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Bei Grundstücken die überwiegend oberhalb der maßgebenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen, kann der maßgebende Bezugspunkt ausnahmsweise um bis zu 0,5 m angehoben werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes entsprechend der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

4.1 Das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze um bis zu 0,50 m auf einer Länge von bis zu einem Drittel der Gebäudelänge kann zugelassen werden.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in allen Baugebieten oberhalb der Geländeoberfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 12 qm zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 sind je Wohngebäude bis zu 2 Garagen oder Carports zulässig. Wohngebäude i. S. d. Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 5.2 Garagen, die nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sind mit ihrer Einfahrtsseite gegenüber der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückzusetzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 5.3 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

~~6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind je Wohnhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Wohnhäuser i. S. d. Festsetzung sind Einzelhäuser oder Doppelhaushälften.~~

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

7 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 7.1 Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Planeintrag festgesetzt.

8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 8.1 Die Fläche dient der Unterbringung von Transformatorenstationen einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen.

9 Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 9.1 Die Fläche dient der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser.

10 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 10.1 Erforderliche Böschungen und Stützmauern, die nicht zeichnerisch gemäß Planzeichnung festgesetzt sind, dürfen soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken auf einer Tiefe von bis zu 0,5m errichtet werden und verbleiben weiterhin in der Nutzung der jeweiligen Grundstückseigentümer.
- 10.2 Geringfügige Grenzüberschreitungen (bis zu 0,5m) durch öffentliche Anlagen wie Rückstützen (Fundamente von z.B. Grenz- und Randsteinen) der Fahrbahn und der Gehwegsbegrenzungen, die in an die gemäß Planeintrag festgesetzten Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke hineinragen, sind durch den Grundstückseigentümer zu dulden.

11 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

Der Anteil befestigter Flächen, z.B. von Fuß- und Radwegen, kleinen Plätzen sowie Spielflächen, darf einen Flächenanteil von 35% nicht überschreiten.

Die Errichtung von Regenrückhalteanlagen als begrünte Erdmulden ist zulässig, sofern die Anlagen nicht eingezäunt werden.

12 Maßnahmen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 25 a + b BauGB)

12.1 Die im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Laubarten, z.B. gem. Pflanzliste, zu ersetzen. Sie sind bei Baumaßnahmen gem. DIN 18920 zu schützen.

12.2 Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen. Pro Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 1. Ordnung oder zwei standortgerechte Laubbäume 2. Ordnung, z.B. gem. Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen.

Auf dem Grundstück vorhandener Baumbestand sowie aufgrund von Festsetzung gem. Nr. 12.1 zu erhaltender Baumbestand kann angerechnet werden, so dass bei Erhaltung mind. eines Bestandsbaumes die Pflanzverpflichtung entfällt. Vorhandener Baumbestand auf der Grundstücksgrenze wird für beide Grundstücke angerechnet. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

12.3 Die Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind auf Dauer zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

13.1 Zur Befestigung von Einfahrten, Stellplätzen und Hofflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

13.2 Dach- und Fassadenflächen aus Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind nur dann zulässig, wenn sie korrosionsresistent beschichtet sind.

13.3 Als Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Lichtquellen mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

13.4 Fläche zur Herstellung eines gestuften Waldrandes

Auf der in der Planzeichnung mit „M“ gekennzeichneten Fläche sind gestufte Waldaußenränder mit einer Tiefe von 25 m zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (2 m Krautsaum, 8 m Strauchzone, 15 m Übergangszone). Bäume mit Wuchshöhen von mehr als 20 m sind zu beseitigen.

Hierfür sind vorwüchsige Waldbaumarten sowie nicht einheimische und nicht standortgerechte Gehölze im Bestand zu entfernen. Ältere Bäume mit Solitärcharakter sollen bis zum natürlichen Abgang verbleiben, sofern deren Wuchshöhe nicht an die Baugrenze heranreicht. Die geschaffenen bzw. entstehenden Lücken sind mit Strauchgehölzen zu schließen. Entlang der Außenränder ist ein 2 m breiter Saum gehölzfrei zu halten und max. einmal jährlich bzw. mind. alle zwei Jahre einmal zu mähen oder zu mulchen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBO.

1 Dachgestaltung (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

1.1 Dachformen und -neigung

Doppelhäuser sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig. Sonstige Dächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 40° zulässig.

1.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben und Loggien, dürfen in der Summe ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

1.3 Dachüberstände

Dachüberstände dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe 0,50 m nicht überschreiten.

1.4 Dachdeckung

Dachdeckungen sind in den Farbtönen dunkelrot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig – entsprechend RAL 3000-3005, RAL 3007, RAL 3009, RAL 3011, RAL 3013, RAL 7012, RAL 7015, RAL 7016, RAL 7021, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7026, RAL 9004. Zwischentöne der angegebenen Farben sind zulässig.

Dacheindeckungen in Wellblech und Trapezblech sind nicht zulässig.

Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig.

Gründächer sind zulässig.

1.5 Solaranlagen

Die Vorschriften über die Dachdeckung gem. B 1.4 gelten nicht für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 LBauO)

2.1 Gestaltung der Baukörper

Holzhäuser in Rundholz-Naturstambbauweise und Blockholz-Naturstambbauweise sind nicht zulässig.

2.2 Staffelgeschosse

Die Außenwände von Staffelgeschossen, die die zulässige Traufhöhe überschreiten, müssen gegenüber der Außenwände des darunter liegenden Vollgeschosses zu allen Seiten zurückversetzt werden:

- um mindestens 1,50m in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1.
- um mindestens 1,00m in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.2.

Die Außenwände von Staffelgeschossen, die die zulässige Traufhöhe überschreiten, müssen sich in Material und Farbe deutlich gegenüber den darunter liegenden Geschossen absetzen.

2.3 Fassadengestaltung

Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind nicht zulässig.

Als Fassadenmaterial sind zulässig: Putzflächen, Sichtbeton, Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein, Holz, Holzverkleidungen sowie nicht glänzende Verkleidungen.

2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es ist eine Werbeanlage je Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von bis zu 1,00 qm je Gebäude nicht überschreiten. Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Abgrabungen und Aufschüttungen (gemessen zwischen Böschungsfuß und Oberkante) sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Stützmauern (gemessen zwischen Unter- und Oberkante) sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Stützmauern sind zu begrünen; davon ausgenommen sind Stützmauern aus Naturstein und Natursteinverblendung.

Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen und zu deren zulässiger Höhe können zugelassen werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes aufgrund des vorhandenen Geländes durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

4 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 6 LBauO)

Einfriedungen sind mit Ausnahme von Hecken und Strauchpflanzungen an Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen bis zu einer max. Höhe von 1,50 zulässig.

5 Anzahl der Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 LBauO)

In den Baugebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 3 sind auf dem Baugrundstück je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

C Hinweise

Hinweise zu unterirdischen Anlagen (Bunker)

Im Plangebiet ist das Vorhandensein einer unterirdischen Bunkeranlage (B-Werk) bekannt. Die bekannte Lage sowie der räumliche Umgriff sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Obwohl im Geltungsbereich bereits Baumaßnahmen durchgeführt wurden und keine Hinweise auf weitere unterirdische Anlagen vorliegen, kann das Vorhandensein weiterer unterirdischer Anlagen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Hinweis zu Boden und Baugrund

Für den Boden und Baugrund werden projektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die Anforderung an den Baugrund sind gemäß DIN 1054, DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2 zu beachten.

Hinweis zum Artenschutz

Vor Abbruchmaßnahmen ist das Vorhandensein von Niststätten von Mehlschwalben zu prüfen. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind einzuhalten.

D Pflanzenliste

Bäume 1.Ordnung

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*)
- Esskastanie (*Castanea sativa*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Bäume 2. Ordnung

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Feldulme (*Ulmus minor*)
- Nussbaum (*Juglans regia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Obstbäume als Hoch- oder Mittelstämme

Sträucher

- Hainbuche (*Carpinus betulus*, als Schnitthecke)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
- Heckenrosen (*Rosa spec.*)