

## 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 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 Gehwegbegrenzungen, 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, Schotterrassen 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 Ortsgang 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-Naturstammbauweise und Blockholz-Naturstammbauweise 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 m 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*)
- Mehlsbeere (*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.*)