Teil B: Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), das zuletzt

durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBI. I S. 954) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548) geändert worden ist Verordnung er die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBL.1991 I S.58), BGBL. III 213-1-6 geändert durch Art. 2 G v 22.7.2011 (BGBI. I S. 1509)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) 1.1

(1) Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO

In dem mit WA gekennzeichneten Baugebieten sind nur Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO zulässig.

(2) Mischgebietsfläche (MI) gemäß § 6 BauNVO.

In den mit MI gekennzeichneten Baugebieten sind gemäß §1 Abs. (5) und (6) BauNVO der Betrieb und die Anlage von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- (3) Das Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB beträgt 600 m².
- (4) Je Baugrundstück sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,50 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Glashäuser, Wintergärten und Außentreppen ist ausnahmsweise zulässig.

1.3 Garagen, offene und überdachte Stellplätze / Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

(1) Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb überbaubarer Flächen zulässig.

- (2) Die Anlage von offenen Stellplätzen, Garagen und Carports ist nur in Abstand von mindestens 5 m von der Straßenverkehrsfläche zulässig
- (3) Die Breite der Zufahrt einschließlich eines separaten Zuweges darf insgesamt maximal 4,0 m betragen.
- (4) Zulässig sind Sattel-, Pult- und Flachdächer
- (5) Garagen- und Carportdächer an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind als Flachdächer auszubilden.

1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 (2)-(4), 18 BauNVO) (1) In den mit WA und MI gekennzeichneten Baugebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht

höher als 31.50 m über NHN liegen.

(2) Im Einzelfall sind Ausnahmen von der vorgenannten Regelung bis 0,75 m zulässig, wenn der Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche unzumutbar erschwert oder die bauliche Gestaltung

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

- (1) Alle Verkehrsflächen, PKW-Stellplätze und andere Flächenbefestigungen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, Ausgenommen hiervon sind Terrassen.
- (2) Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern.
- (3) a1: In der mit "a1" gekennzeichneten, öffentlichen Grünfläche ist ein Habitat für Zauneidechsen als CEF-Maßnahme gemäß § 44 (5) BNatschG vor Beginn der Baumaßnahmen zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Stauden- und Gehölzaufwuchs ist im Bereich des Habitats 1 x jährlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar mechanisch zu entfernen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(1) m1: auf den mit "m1" gekennzeichneten Flächen ist ein Lärmschutzwall zu errichten. Die Mindesthöhe

der Wallkrone muß bei 36.26m über NHN liegen, die Kronenbreite mindestens 0,3 m betragen. (2) m5: Im Baufeld 1 sind die Grundrisse von Wohngebäuden so zu organisieren, dass in allen Aufenthaltsräumen der Obergeschosse alle zu öffnenden Fenster in Richtung S, W oder O weisen.

1.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

(1) PG 1: Pflanzgebot Bäume in privaten Baugrundstücken

Auf den Grundstücken sind je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 gebietsheimischer, kleinkroniger Laubbaum oder 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) PG 2: Pflanzgebot auf Lärmschutzwall

Die mit PG2 gekennzeichneten Wallanlagen sind Bestandteil der Immissionsschutzmaßnahme. Sie sind gärtnerisch als dauerhaft extensive artenreiche Frischwiese anzulegen.

Auf der Nordseite ist je 30 m² Bepflanzungsfläche mindestens 1 gebietsheimischer Laubbaum und 3 gebietsheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Gesamtbepflanzungsfläche sind mindestens 3 Arten Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Die südliche Seite des Walls ist mit einer Heckenrose pro Grundstück zu bepflanzen, darüber hinaus ist diese Seite frei von Bepflanzung zu halten. Die Fläche muss einmal jährlich in dem Zeitraum vom 1.10.-28.02. gemäht werden, weitere Mahdtermine sind nicht zulässig.

(5) PG 3: Pflanzgebot Streuobstwiese

Auf den mit PG 3 gekennzeichneten Flächen ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu

Auf der gesamten Bepflanzungsfläche sind mindestens 45 Obstbäume und 20 Strauchgruppen mit je 3 gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen - Für die Obstbäume gilt: regionaltypische Kultursorten als Hochstämme mit mindestens 1,6 m Stammlänge;

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 BbgBO

Gebäudegestaltung

(1) Dachform / Dachneigung:

Die Dachneigung der Hauptgebäude darf höchstens 50 Grad betragen, für Pultdächer höchstens 30 Grad. Bei Doppelhäusern sind folgende Dachformen zulässig: Satteldach bei gleicher Dachneigung, Pultdächer bei gleicher Dachneigung

(2) Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in ihrer Summe bis zur Hälfte der Trauflänge zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen zum giebelseitigen Dachrand einen seitlichen Mindestabstand von 1.00 m einhalten.

(3) Dacheindeckung:

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Dachziegel oder Betondachsteine, zulässig.

- (4) Fassadengestaltung: Als Hauptmaterial für Fassadenverkleidungen sind Putz, Holz und Klinker zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch sonstige Materialien zulässig.
- (5) Werbeeinrichtungen: In den mit MI bezeichneten Baugebieten sind freistehende Werbeanlagen und Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sowie Anlagen mit mehr als 2,00 qm Flächengröße nicht zulässig. Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen

(1) Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecken, Maschendraht- oder Lattenzaun bis zu einer Höhe von 100 cm über natürlicher Geländeoberfläche zulässig

Massive Einfriedungen und Sockel sind bis zu einer Höhe von 60 cm über natürlicher Geländeoberfläche zulässig, Pfeiler bis zu

(2) Standorte für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter

Die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter sind zum öffentlichen Raum verdeckt anzuordnen oder mit einer Hecke einzugrünen.

Ausnahmen und Abweichungen von den textlichen Festsetzungen unter 2.1(1)-(4) können zugelassen werden, wenn der städtebauliche und gestalterische Zusammenhang gewahrt bleibt, die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes auf andere Weise gesichert werden kann oder diese Abweichen zur aktiven oder passiven Energiegewinnung, wie z.B. Solarenergienutzung, "Passivhaus", nachweislich erforderlich sind.

Nachrichtliche Hinweise

(1) Bodendenkmalpflege

Sollten bei Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle u. -bohlen, Tonscherben, Knochen etc.), sind diese gem § 11 Abs.1 BbgDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- (2) Im Planungsbereich befinden sich Aufnahmepunkte. Unter Bezug auf § 8 Abs. 3 Vermessungs- und Liegenschaftsgesetz dürfen diese Punkte nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.
- (3) Im Planungsbereich werden Vorkommen von Zauneidechsen (Kategorie IV der FFH-Richtlinie) vermutet. Funde sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen und außerhalb der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs-und Wanderungszeiten unter fachlicher Begleitung in die dafür vorgesehenen und vorbereiten Lebensräume auf der mit "a1" gekennzeichneten, öfentlichen Grünfläche umzusiedeln.

Pflanzliste

Bäume

Acer campestre Feld-Ahorn Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn Betula pendula _Sand- o. Hänge-Birke Carpinus betulus Hainbuche Pinus sylvestris _Waldkiefer Populus tremula Zitterpappel Prunus avium _Vogelkirsche Quercus robur _Stiel-Eiche Sorbus aucuparia _Eberesche Tilia cordata Winter-Linde Tilia platyphyllos _Sommer-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea _Hartriegel Corylus avellana _Hasel Crataegus monogyna _Weißdorn Euonymus europaeus _Pfaffenhütchen Hippophae rhamnoides _Sanddorn Juniperus communis _Gewöhnl. Wachholder Lonicera xylosteum Hecken-Kirsche Prunus mahaleb _Weichsel-Kirsche Prunus spinosa _Schlehe Ribes grossularia _Stachelbeere Rosa canina _Hundsrose Rosa corymbifera _ Heckenrose Sambucus nigra Holunder Sambucus racemosa _Traubenholunder

Kletterpflanzen

Clematis montana _Waldrebe Lonicera caprifolium _Geißblatt Parthenocissus quinquefolia _Wilder Wein Polygonum aubertii _Knöterich Hedera helix_Efeu

Obstbäume

Malus domestica Kultur-Apfel Sorten: Ontario, $\overline{\mathsf{R}}\mathsf{emo}$, Wilhelmapfel, Zuccmaglio

Malus sylvestris Holzapfel

Prunus avium-Kultivare Süßkirsche Sorten: Fanal, Schmalfelds Schwarze Werdersche Braune Kelleris

Prunus cerasifera Kirschpflaume

Prunus cerasus Weichsel- Sauer-Kirsche

Prunus domestica _Gewöhnliche Kulturpflaume

Pyrus communis Kultur-Birne

Sorten: Esperens Bergamotte, Claps Liebling, Konferenzbirne, Trevoux

Pyrus pyraster _Holzbirne