
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ENTWURF

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sowie die ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 – 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, und 6 sowie Abs. 3 BauGB

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten beträgt die zulässige Firsthöhe als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem obersten Firstpunkt und dem Bezugspunkt max. 8,5 m.

Die Traufhöhe – Bemessungspunkt ist die Höhe des Schnittpunkts der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut (sog. Traufpunkt) über dem unteren Höhenbezugspunkt - darf in den Allgemeinen Wohngebieten max. 6 m betragen.

Die Sockelhöhe (Sh) als lotrecht ermitteltes Maß zwischen der Oberkante vom Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss und dem Bezugspunkt darf im gesamten Baugebiet max. 0,5 m betragen.

Der Bezugspunkt wird gebildet als lotrecht ermitteltes Maß zwischen dem entsprechenden Bauteil in der Mitte des jeweiligen Gebäudes auf der dem erschließenden Straßenraum zugewandten Seite und dem höchsten Punkt der geplanten bzw. fertig ausgebauten Straßenoberfläche des erschließenden Straßenraums.

Für technische Anlagen wie z.B. Klima- und Lüftungseinrichtungen, Schornsteine etc. sowie für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

- 2.2 In den Baufeldern WA sind bei einer Einzelhausbebauung max. 2 Wohneinheiten; bei einer Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig.

Hinweise

1. Eine Befahrung mit Müllfahrzeugen etc. kann auf der Planstraße aufgrund der nicht gegebenen Wendemöglichkeit nicht gewährleistet werden. Entsprechend haben die Anlieger ihre Mülltonnen an den Abfuhrtagen an den Einmündungsbereich zur Kreisstraße *Am Schacht* aufzustellen.
2. Die Baufeldfreimachung bzw. die Erschließung des Baugebietes müssen außerhalb der Brutzeit (März-August) erfolgen oder innerhalb des Zeitraums September – Februar begonnen haben.
3. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in die auf dem jeweiligen Grundstück zu errichtenden Regenwasserrückhaltezysternen einzuleiten. Die Speicherung und die Entnahme von Brauchwasser sind dabei zulässig. Von hier aus erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den Straßenraum der *Planstraße* zu verlegenden Stauraumkanal.

Empfehlungen

Artenliste 1 (Bäume 1. Ordnung, über 20 m):

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Buche (*Fagus silvatica*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Bergulme (*Ulmus glabra*).

Artenliste 2 (Bäume 2. Ordnung, 12 / 15 bis 20 m):

Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Essapfel (*Malus* (Edelobst)), Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Süßkirsche (*Prunus avium* - Sorten), Pflaume (*Prunus domestica*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Silberweide (*Salix alba*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Feldulme (*Ulmus carpiniifolia*).

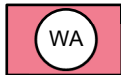
Artenliste 3 (Sträucher, 1,5 bis 7 m):

Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Zweigr. Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Grauweide (*Salix cinerea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Mandelweide (*Salix triandra*), Korbweide (*Salix viminalis*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Heckenrose (*Rosa canina*), Heckenrose/Weinrose (*Rosa rubiginosa*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet (s. textl. Festsetzung Nr. 1.1)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)

0,45 Geschossflächenzahl (GFZ)

Höhe baulicher Anlagen

TH/FH/SH maximale Traufhöhe/Firsthöhe/Sockelhöhe (s. textl. Festsetzung Nr. 2.1)

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

