

## TEXT (TEIL B)

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen (Hauptwohnung oder alleinige Wohnung) zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnung unzulässig.
- 1.2 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Ferienhäuser, Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung unzulässig.
- 1.4 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräte- und Lagerräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze.
- 1.5 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Kindertagesstätte' ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb von Kindertagesstätten sowie bauliche Anlagen zulässig, die einer Kindertagesstätte dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen auch Sozial- und Schulungsräume sowie Außenspielbereiche und Stellplätze.

### 2 ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2.1 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Gebäude nur eine Wohnung zulässig.  
Für den Bereich der Grundstücke 22 bis 24 gilt: Je Wohngebäude sind max. 4 Wohnungen zulässig. Wenn die Gebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind je Gebäude max. zwei Wohnungen zulässig.  
Der Bereich der Grundstücke 19 bis 21 ist von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

### 3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Die Höhe der Gebäude darf maximal 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen. Für den Bereich der Grundstücke 19 und 20 gilt diesbezüglich eine Höhe von 10,50 m. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
- 3.2 Die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut) der Gebäude darf max. 6,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenoberkante betragen.  
Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer, nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.  
Der Bereich der Grundstücke 19 und 20 ist von der v.g. Bestimmung ausgenommen.

- 3.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
- 3.5 Für Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Höhe der baulichen Anlagen auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Fußboden begrenzt.
- 4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Hauptgebäude darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen.
- 5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen entwidmeten Knicks sowie Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 5.2 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb des Plangebietes zu ersetzen. Die Bäume sind bei Bauarbeiten durch Sicherungsmaßnahmen im Stamm- und Wurzelbereich gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" vor Beschädigungen zu schützen.
- 5.3 Auf den Grundstücken ist entlang der zu erhaltenden Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
- 5.4 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 5.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist auf jedem Baugrundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm verwendet werden. Auf den Baugrundstücken 1 bis 4 und 7 kann der Baum an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden. Auf dem Baugrundstück 19 sind entsprechend der vorgenannten Bestimmungen vier Bäume, auf dem Baugrundstück 20 drei Bäume und auf dem Baugrundstück 21 sechs Bäume zu pflanzen.
- 5.6 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf ist je 700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum, 3x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Alternativ können auch Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 12 cm verwendet werden.
- 5.7 Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster mit hohem Fugenanteil). Hiervon ausgenommen sind die Zufahrt und die Abstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge am Feuerwehrgerätehaus.

- 5.8 Nicht überbaute Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, sind als Grünflächen anzulegen. Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.
- 5.9 Auf den Grundstücken 1 bis 5, 20 und 22 bis 26 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 5.10 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 5.11 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft als extensives Grünland anzulegen und zu bewirtschaften. Zur Bewirtschaftung ist die Beweidung mit max. 1,5 Großvieheinheiten pro ha oder zwei Mahden nach dem 01. Juli eines Jahres zulässig.
- 6 AUSSCHLUSS VON GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind im straßenseitigen Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze Garagen und überdachte Stellplätze nicht zulässig.
- 7 ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)
- 7.1 Auf den privaten Grundstücken sind je Wohnung mind. 2 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen herzustellen.  
Bei Gebäuden mit 4 oder mehr Wohnungen sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf dem privaten Grundstück herzustellen. Hierbei ist bei einer ungeraden Wohnungsanzahl jeweils aufzurunden.
- 8 VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- 8.1 Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- 9 VERSORGUNGSFLÄCHEN, EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR DEZENTRALEN UND ZENTRALEN ERZEUGUNG, VERTEILUNG UND NUTZUNG VON STROM (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)
- 9.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 10 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

## 10.1 Dachform und Dachneigung

- 10.1.1 Für die Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 15 bis 48 Grad zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
- 10.1.2 Für Gründächer gelten die Vorschriften der Dachneigung nicht.
- 10.1.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

## 10.2 Dacheindeckung

- 10.2.1 Für die Dacheindeckung der Hauptdachflächen der Hauptgebäude sind nur Dachsteine, Dachziegel oder Schindeleindeckungen in Rot-, Braun-, Anthrazit- oder Schwarztönen sowie Gründächer zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.
- 10.2.2 Das Anbringen von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen ist zulässig.
- 10.2.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.
- 10.2.4 Nebenanlagen sind ab einem umbauten Raum von mehr als 30 m<sup>3</sup> nur mit einem Gründach zulässig.

## 10.3 Außenwandgestaltung

- 10.3.1 Es sind nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz, Holz, Fassadentafeln und Glas zulässig.
- 10.3.2 Freistehende oder angebaute Garagen sind in der gleichen Außenwandgestaltung wie das zugehörige Hauptgebäude zu errichten.
- 10.4 Doppel- und Reihenhäuser müssen je Doppelhaus bzw. Reihnhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.
- 10.5 Freistehende Kleinwindkraftanlagen mit einer Höhe von mehr als 9,0 m sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

## 11 HINWEISE

### Artenschutz

Zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG bei Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) sind die notwendigen Knickrodungen zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.

### Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 10.1 bis 10.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### DIN-Normen

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.