

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27. Aug. 1997, zuletzt geändert 24. Juni 2004, u. BauNVO, Stand 23.01.1990)

Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO u. § 2 Abs. 5 LBO) - siehe Lageplan

Bauweise (§§ 16-21 BauNVO) - siehe Lageplan

Erdgeschossfußbodenhöhen (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Für die Höhenlage der Gebäude ist die im Lageplan festgesetzte EFH maßgebend. Abweichungen nach unten können zugelassen werden.

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfirstrichtung wie im Lageplan eingezeichnet. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Schallschutz (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Zum Schutz der Innenräume der Gebäude ist im gekennzeichneten Bereich für alle Fassadenteile ein resultierendes Schalldämm-Maß ($R_{w,res}$) größer oder gleich 30 dB erforderlich.

Nebenanlagen

sind, soweit Gebäude im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht gelassen.

Garagen (§ 23 (5) Satz 1 BauNVO)

in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind unzulässig. Von der Straßengrenze sind 5,00 m Abstand einzuhalten.

Böschungen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Lageplan festgesetzten Pflanzflächen (Pfg) sind als Heckenpflanzung (mind. 3-reihig) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pflanzen ungeschnitten aus Sträuchern u. Bäumen II. Ordnung. Das im Lageplan festgesetzte Pflanzgebot für Bäume ist mit heimischen Bäumen (siehe Pflanzenauswahlliste für Bäume u. Heckenpflanzungen) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Je Einzelgebäude und Doppelhaushälfte sind max. zwei Wohnungen zulässig.

Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Ausgleichfläche auf Flurstück Nr. 795 ist Sammelausgleichsmassnahme für alle Baugrundstücke im Planbereich.

Örtliche Bauvorschriften

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei Hauptgebäuden Satteldächer, mit beidseitig gleiche Neigung.
Abweichende Dachformen können zugelassen werden.
Dachneigung entsprechend der Eintragung im Lageplan.
Bei Garagen sind Flachdächer zugelassen.

Gebäudehöhen (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO)

Die Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe mit max. 3,80 m, Firsthöhe max. 8,00 m.

Die Traufhöhen werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis zum Schnittpunkt der Dachkonstruktion (Oberkante Sparren) mit der Außenwand.

Die Firsthöhe werden gemessen von der im Lageplan festgesetzten EFH bis Oberkante Sparren.

Abweichungen der Traufhöhen können bei Rücksprüngen und Nebengiebel zugelassen werden.

Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Gauben) sind auf 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

Sie müssen waagrecht gemessen vom Dachrand der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein.

Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig, ausgenommen Firmenschilder bis 0,50 m² Größe.

Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern mit max. 50 cm Höhe zulässig.
Zäune oder Hecken sind mit max. 90 cm zulässig.

Gestaltung von Geh-, Fahrwegen und Stellplätzen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stellplätze, Fahrwege, Gehwege und Lagerflächen auf dem Baugrundstück sind mit wasserdurchlässigen Baustoffen herzustellen.

Erdauffüllungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

sind im Zuge der Baumaßnahme bis max. +/- 1,5 m zulässig.

Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze auf dem Baugrundstück (§ 37 Abs. 1 LBO) wird erhöht und zwar:

Wohnungen von 40 bis 80 m² auf **1,5 Stellplätze**

Wohnungen von mehr als 80 m² auf **2,0 Stellplätze**

Regenwasserableitung und Sammlung (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende Wasser von Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und gepuffert abzugeben.

Pro 100 m² Dachfläche (horizontal gemessen) sind mindestens 2 m³ Speicherkapazität herzustellen.

Pflanzliste für Pflanzgebot (Pfg)

Bäume (Stammumfang mind. 12 cm)

- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Acer campestre - Feldahorn
- Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
- Betula pendula - Hänge-Birke
- Fraxinus excelsior - Esche
- Salix purpurea - Prurpurweide
- Salix rubens - Fahlweide
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Spobus intermedia - Mehlbeere
- Tillia cordata - Winterlinde
- Obst - Hochstämme