

Textfestsetzungen

1. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)

WA 1 bis WA 5 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nutzungseinschränkungen gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) und
- Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)

sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Bezugsfläche für die Ermittlung der GRZ und der GFZ ist die Baugrundstücksfläche inklusiver der Pflanzfläche 1.
- Höhe der baulichen Anlagen
Als Traufhöhe gilt: Außenwandhöhe bis zum Anschnitt der Dachhaut über der natürlichen Geländeoberfläche
Als Firsthöhe gilt: oberster Dachabschluss über der natürlichen Geländeoberfläche.

1.3 Bauweise und Hausformen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

- Für die Bauweise und die Hausformen gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
- Es ist die offene Bauweise festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).
- Als Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO).

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 3 Wohnungen zulässig.

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

- Begrenzung der Bodenversiegelung
Die gemäß GRZ maximal überbaubare Fläche darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um maximal 50 % überschritten werden. Die über die GRZ hinaus versiegelbaren Flächen sind vollständig in wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Porenpflaster, Rasengittersteinen, Splittfugenpflaster, Pflaster mit Rasenfuge oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- + Pflanzfläche 1:
 - Die Pflanzfläche 1 ist jeweils zur Hälfte mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Bäume werden mit 16 m² je Baum angerechnet; Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 bis 14 cm zu pflanzen.
 - Sträucher werden mit 5 m² je Strauch angerechnet; Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mindestens 60 bis 80 cm zu pflanzen.
- + Mindestbepflanzung der Baugrundstücke:
 - Mindestens 10 % der Baugrundstücksfläche ist mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 - Bäume werden mit 9 m² je Baum angerechnet; Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.
 - Sträucher werden mit 4 m² je Strauch angerechnet; Sträucher sind mit einer Wuchshöhe von mind. 60 bis 80 cm zu pflanzen.
 - Die Bepflanzung der Pflanzfläche 1 wird auf die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke angerechnet.

1.7 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 (1a) BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 81 HBO)

- Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Pyramidendächer, versetzte Pultdächer bis maximal 45°;
Pultdächer (PD) dürfen eine Firsthöhe von 8,0 m nicht überschreiten.
Zulässig sind Bogendächer und Flachdächer.
- Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen darf maximal 1,50 m betragen.

3. Hinweise