

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA (§ 4 BauNVO) sind zulässige der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind ebenfalls nicht zulässig.

1.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Längen von Einzelhäusern von maximal 15 m und Längen von Doppelhaushälften von maximal 10 m.

1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 2 wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 750 qm festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1.2 wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einem Einzelhaus von 650 qm festgesetzt. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird für Baugrundstücke eine Mindestgröße für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte von 600 qm festgesetzt.

1.4 Minimierung der Versiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten und PKW-Stellplätze sind luft- und wasserdurchlässig herzustellen.

1.5 Flächen mit Geh- Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Medienträger für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche ist mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zugunsten der zuständigen Medienträger (eon- e.dis AG) für die Ver- und Entsorgung zu belasten.

1.6 Anpflanzen sowie Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Straßenverkehrsfläche (öffentlich) sind ein- oder beidseitig mindestens 47 Bäume der Artenliste 2 (Hochstamm, Mindest- StU 18/ 20 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

In den Baugebieten WA sind je begonnene 300 qm Baugrundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste 1 (Hochstamm, Mindest-StU 14/16 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Erhaltung von Bäumen mit einem Stammumfang $\geq 0,5$ m, gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden, die nicht durch Erhaltungsbindung gesichert werden, ist auf die Pflanzbindung anzurechnen.

In den mit Pb 1 und Pb 2 gekennzeichneten Flächen ist Baumbestand mit einem Stammumfang $\geq 0,5$ m, gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden, zu erhalten. Baumabgang ist durch Nachpflanzungen von Bäumen der Artenliste 1 zu ersetzen. Die gekennzeichneten Flächen sind als Vegetationsflächen zu erhalten bzw. anzulegen. In der Teilfläche Pb 2 ist als Ausnahme die Anlage einer maximal 3 m breiten Zufahrt je Baugrundstück zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 81 Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

2.1 Ausbildung des Dachgeschosses

Auf denen als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten und überbaubaren Grundstücksflächen ist das oberste zulässige Geschoss als Dachgeschoss mit einer Dachneigung auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten von mindestens 30 Grad und höchstens 50 Grad auszubilden.

2.2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich sind nur geneigte Dachformen zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 30 bis 50 Grad.

Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Gestaltung von Garagen, Carports und von Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO.

ARTENLISTEN

ohne Normcharakter

Baumpflanzungen Baugebiete / Straßen

Artenliste 1 (Baugebiete)

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Pinus sylvestris - Gemeine Kiefer
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus domestica - Apfel
Prunus avium - Kirsche
Prunus domestica - Pflaume
Pyrus communis - Birne
Quercus robur - Stiel-Eiche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winter-Linde

Artenliste 2 (Straßen)

Acer campestre - Feld-Ahorn
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel- Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Crataegus leavigata- Rotdorn