
TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA (§ 3 BauNVO) sind Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
- 1.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Anlagen nach § 4 Abs. (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
- 2.2. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.
- 2.3. Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbaumaß) wird mit 0,50 m über Straßen- bzw. Gehwegniveau als Höchstmaß festgesetzt.
- 2.4. Die maximale Traufhöhe beträgt 4 m. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1. Die Gebäude als Einzelhäuser zu errichten (offene Bauweise gemäß § 22 Abs. (2) BauNVO).
- 3.2. Die maximale Gebäudebreite beträgt 15 m.
- 3.3. Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.
- 3.4. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen) sind innerhalb der Baufläche allgemein zulässig.
- 3.5. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (2) BauNVO (Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen) sind ausnahmsweise zulässig.

4. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Für die Entsorgung der häuslichen Abwässer sind vollbiologische Kleinkläranlagen zu errichten.

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

- 5.1. Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen. Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten abzuschleppen und- wie der weitere Bodenaushub- einer sinnvollen Weiterverwendung zuzuführen.
- 5.2. Wirtschaftsflächen, Stellplätze, Zufahrtswege und Fußwege der Privatgrundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Pflaster mit breiter Fuge, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rindenmulchbett etc.)
- 5.3. Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zu versickern (Versickerungsmulde, Sickerpack etc.) oder teilweise aufzufangen (Zisterne, Gartenteich, Wassertonne etc.).
- 5.4. In der Pflege der Bepflanzungen sind keine Pestizide zugelassen.

6. Festsetzungen zu Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1. Die Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Ihre Nutzung als Arbeits-, Stell- und Lagerfläche ist unzulässig.
 - 6.2. Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind mit Pflanzungen gemäß Pflanzliste gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
 - 6.3. An den ausgewiesenen Standorten sind standortheimische Laubbaumarten gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen (bis zu 2 m) von den eingetragenen Standorten können im begründeten Fall (Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden.
 - 6.4. Die in der Planzeichnung mit M 1 bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten Hecken zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölze der Artenliste (siehe Festsetzungen Punkt 6.11) zu verwenden.
 - 6.5. Grundstücksbegrenzungen zwischen zwei Grundstücken sind als Hecken zu gestalten.
 - 6.6. Auf jedem Baugrundstück sind nach Abschluss der Errichtung des Hauses 2 Nistkästen mit einem Einfluglochdurchmesser von 32 mm aufzuhängen.
 - 6.7. Je 200 m² Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten Wohngebietes ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Bis zu einem Drittel dieser anzupflanzenden Obstbäume kann durch standortgerechte Laubbäume entsprechend Artenliste (siehe Festsetzungen Punkt 6.11) ersetzt werden.
 - 6.8. Bei der Grundstücksbepflanzung sind vorrangig standortheimische Arten gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Nadelgehölze sollen einen Anteil von 20 % nicht überschreiten.
 - 6.9. Standorte von Müllbehältern und Carports sind einzugrünen (z.B. durch Hecken, berankte Pergolen).
 - 6.10. Die festgesetzten Anpflanzungen sind unmittelbar nach Fertigstellung des Rohbaus auszuführen.
-