

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V.m §§1-11 BauNVO

Es handelt sich um ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden; Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; nach § 4 (2) 1 und 2 BauNVO.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (§4 (3) BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 (1) 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. Basierend auf der angrenzenden Bestandssituation und der geplanten Nutzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

WA - Allgemeines Wohngebiet (WA)

- a) Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 festgesetzt.
- b) Die Geschossflächenzahl ist auf 0,7 festgesetzt.
- c) Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal zwei.
- d) Die Firsthöhe darf max. 8 m in Bezug auf die Höhe der OK Straße betragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der Firsthöhe gemäß Planeintrag jeweils als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise ("o") festgesetzt (§ 22 (2) BauNVO).

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird, abgeleitet aus der umgebenden Bebauung, die offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll die beabsichtigte Planung eines attraktiven Wohngebietes gesichert werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

- a) Je Wohneinheit werden zwei Stellplätze als Mindestanforderung festgesetzt.
- b) Die Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.
- c) Die Errichtung von baulichen Anlagen, wie Gartenlauben, Pavillon oder Geräteschuppen bis 10m² ist auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Ein Abstand zur Verkehrsfläche von 3,00m ist einzuhalten.

Um eine Beeinträchtigung im öffentlichen Straßenraum auszuschließen und eine ausreichende Anzahl an Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu haben, werden Festsetzungen über die Errichtung von Stellplätzen geregelt.

1.5 Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die Flächen auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen und nicht für die Schaffung von Stellplätzen, Zufahrtswegen oder Freilagerplätzen (z.B. für die Lagerung von Kaminholz für private Zwecke) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen.

Der Bebauungsplan soll Regelungen treffen die geeignet sind, den Versiegelungsgrad auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

1.6 Anpflanzung von Bäumen (§9 (1) 25 BauGB)

Neu zu pflanzende Bäume, Sträucher und sonstige Begrünungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Für neu anzupflanzende Bäume sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme auszuwählen.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Für die Dachentwässerung ist eine natürliche Versickerung auf dem Grundstück zu gewährleisten (z.B. Grabensystem, naturnahes Rückhaltebecken, Sammlung in Zisternen zur Wiederverwendung bei der Bewässerung von Freiflächen). Eine Vernässung des Grundstückes ist durch geeignete Zusatzmaßnahmen zu verhindern.

1.8 Ausschluss von Kellergeschossen (§9 (1) 1 BauGB)

Der Bau von Kellergeschossen ist nicht zulässig.