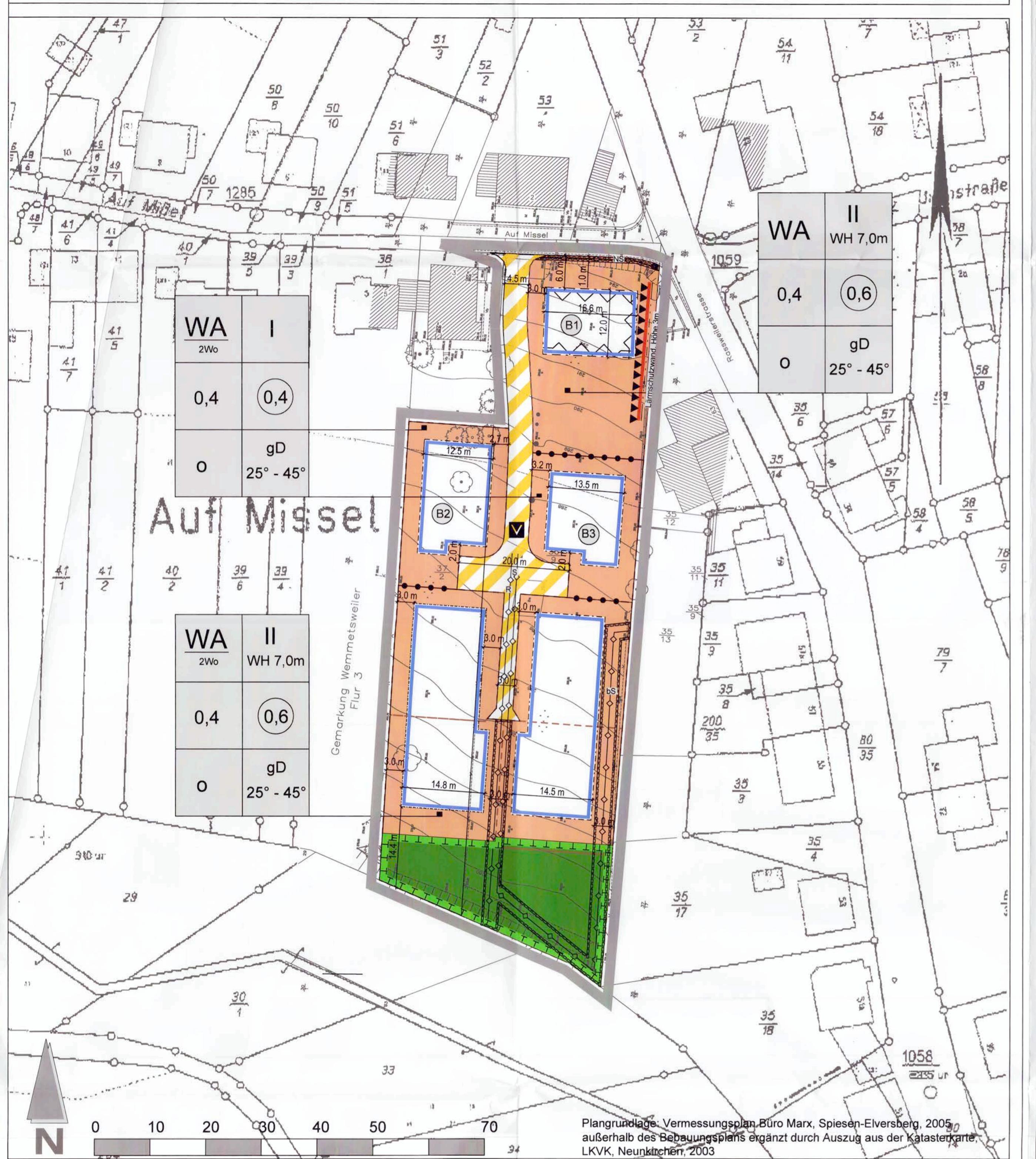




TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet/maximale Anzahl der Wohnungen	maximale Zahl der Vollgeschosse/ maximale Wandhöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl als Hochstmaß
Bauweise	Dachform/Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)
überbaute Grundstücksfläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

6. Hauptver- und -entsorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdische Leitung, unterirdischer Kanal
geplanter Regenwasserkanal
geplanter Schmutzwasserkanal
geplantes Niederspannungskabel
bestehender Schmutzwasserkanal

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung festgesetzt:

- gemäß § 9 BauNVO **allgemeines Wohngebiet**

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.3 Nrn.2, 3, 4 und 5 bezeichneten Ausnahmen (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Grundflächenzahl (§§ 16, 19 BauNVO): GRZ=0,4**

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitschreichen.

Gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der o.g. Anlagen nicht zulässig ist.

- Geschossflächenzahl (§§ 16, 20 BauNVO): siehe Plan**

- Zahl der Vollgeschosse (§§ 16, 20 BauNVO): siehe Plan**

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.

- Hohe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO):**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die maximale Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe bezieht sich dabei auf das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Trauflinie, als Schnittlinie der aufgehenden Wand der Gebäude längsseit mit der Oberkante der Dachhaut und auf die Fortführung dieser Linie an der Giebelseite. Sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Bei geneigtem oberen Wandabschluss und bei geneigter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als zulässige Bauweise die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans bestimmt durch die Festsetzung von:

- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 0,5 m) kann gestattet werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

1.5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der seitlichen Abstandsfächern zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze, Stellplätze zusätzlich auf den Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zulässig.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)

In der in der Planzeichnung entsprechend abgegrenzten Fläche ist in ein mindestens 6 m breiter Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze mit Feldegölzgruppen vollständig zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist mit Hochstamm-Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu bepflanzen; diese sind dauerhaft zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wege so zu befestigen, dass auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zumindest teilweise versickern kann. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen ist untersagt.

1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungssträger zu belasten.

Die in Verlängerung der öffentlichen Verkehrsfläche nach Süden entsprechend festgesetzte Fläche ist zusätzlich mit einem Geh- und Fahrrrecht zugunsten des Grundstücks-eigentümers der privaten Grünfläche festgesetzt.

Die im Anschluss an die Straße „Auf Miesel“ entsprechend festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Energieversorgungssträgers zu belasten.

1.9 Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

An der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stelle ist eine Lärmschutzwand in der dort festgesetzten Höhe zu errichten. Sie ist mit einem Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² auszustalten. Die Ostseite der Lärmschutzwand ist hochabsorbierend auszustalten.

Für die in der Planzeichnung mit B1 entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass im 1. Obergeschoss zur Ostfassade hin keine zum Schlafen genutzte Räume zulässig sind. Für das Baufenster B1 gilt weiterhin, dass

zum Schlafen genutzten Räumen je nach Lage im Grundriss die Außenbauteile der entsprechenden Fassaden ein resultierendes bewertetes Schalldämmmaß (Rw, res nach DIN 4109 vom November 1989) entsprechend der nachfolgenden Tabelle aufweisen müssen.

	erforderliches R'w, res
Nordfassade, EG	30 dB
Nordfassade, OG	30 dB
Südfassade und Ostfassade, EG	35 dB
Südfassade, OG	40 dB

Fenster in zum Schlafen genutzten Räumen an den genannten Fassaden sind zusätzlich mit entsprechenden schalldämmten Lüftern auszustatten.

Für die mit B2 und B3 in der Planzeichnung gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass die Grundrisse so zuordnen sind, dass zum Schlafen genutzte Räume mit ihren Fensteröffnungen an der westlichen oder südlichen Gebäudeseite liegen.

1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Auf den einzelnen Baugrundstücken ist pro Baugrundstück mindestens ein standortgerechter Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen; dieser ist dauerhaft zu erhalten, gärtnerisch zu pflegen und bei Abgang nachzupflanzen.

Für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Insbesondere kommen folgende Arten in Betracht:

Baum:	Juglans regia	Walnuss
	Tilia cordata	Winterlinde (nur bei großen Grundstücken)
	Aesculus hippocastanum	Rölkastanie (nur bei großen Grundstücken)
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere (kleinkrönig)
	Birnen - Hochstamm	(Bsp.: Alexander Lucas, Köstliche aus Charneu, Conference, Clappa Liebling, Frühe von Trevoux)
	Apfel - Hochstamm	(Bsp.: Rote Sternreine, Geheimrat Oldenburg, Roter Boskopf, Roter Berlepsch, Rambour, Prinz Albrecht von Preussen, Jakob Lebel, Goldparmäne, Ontario)
	Kirsch - Hochstamm	(Bsp.: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche)
Heckensträucher:	Cornus mas	Hainbuche
	Corylus avellana	Kornelskirsche
	Prunus spinosa	Hasehnuß
	Rosa canina	Schlehe
	Sambucus nigra	Heckenrose
	Viburnum opulus	Schwarzholz

1.11 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs.7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Gestaltung (§ 85 Abs.1 Nr.1 LBO)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° zulässig.

Nebengebäude, Garagen und untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Dächern geringerer Neigung bzw. Flachdächern versehen werden.

2.2 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 85 Abs.1 Nr.3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht als Verkehrsflächen benötigt werden. Dabei sind für Anpflanzungen geeignete standortgerechte Gehölze (vgl. die unter 1.10 der Textfestsetzungen aufgeführten Pflanzlisten) zu verwenden.

2.3 Einfriedungen (§ 85 Abs.1 Nr.4 LBO)

Einfriedungen der Grundstückseiten, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur in einem Abstand von mindestens 0,5 m von der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sonstige Gestände und Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken dürfen innerhalb dieses Abstandes von 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Höhe von 15 cm über dem Fahrbahnrand nicht überschreiten.

2.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 87 LBO)

Gemäß § 87 Abs.1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig diesen, nach § 85 LBO erlaassen, Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einer Höhe von € 200.000,- geahndet werden (§ 87 Abs.3 LBO).

HINWEISE

Im Planbereich ist mit Munitionsfunden zu rechnen. Eine vorsorgliche Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst wird empfohlen.

Westlich des Plangebiets ist das Ausgehende des Aeacus-Sprunges kartiert. Es wird empfohlen, dass die Baugruben auf geologisch-tektonische Unstetigkeiten untersucht werden.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Bund:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2012) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau - EAG Bau (BGBl. I S. 1359) vom 24. Juni 2004
- Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 214), berichtigt am 16. Januar 1998 (BGBl. I S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. April 2004 (BGBl. I S. 137)
- Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsvorlesung)