

Teil B -Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In allen Baugebieten sind je selbständige Einheit (Gebäudeteil einer Hausgruppe) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
2. Als Nebenanlagen sind in den Baugebieten A - G nur Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie sind nur in angebanter Form an Garagen/Carport bzw. am Gebäude zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
3. In den Baugebieten A - G kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ und GFZ für Einzelgrundstücke bei Mittelhäusern überschritten werden, wenn sich die Überschreitung durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit (Baugebiet) ergibt, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut ist. (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
4. In den Baugebieten A-G darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschöß überschritten werden, wenn es sich um ein Staffelgeschöß, d.h. ein an mindestens einer der Hauptgebäudeseiten um mind. 1,50 m zurückgesetztes Geschöß handelt. In diesen Fällen darf die zulässige Geschößfläche ausnahmsweise um die in diesem Geschöß nach § 20 (3) BauNVO anzurechnende Fläche überschritten werden. (§ 31 Abs. 1 BauGB)
5. In den Fällen der Textziffer 4 darf eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 10,0 m nicht überschritten werden. (§ 9 (2) BauGB)

Grünplanerische Festsetzungen

6. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer straßenbegleitenden Baumpflanzung zu versehen. Unter diesem Bereich dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Die Bäume sollen im Abstand von 10 m unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten gepflanzt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
7. In den Erschließungsstraßen sind für die Bepflanzung Säulen-Hainbuchen (*Carpinus betulus* „Fastigiata“), Säulen-Ebereschen (*Sorbus aucuparia* „Fastigiata“), Rotdorne (*Crataegus laevigata* „Paul's Scarlet“), Kegelfeldahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“) und / oder Apfeldorn (*Crataegus x lavalleyi* „Carrierei“), Hochstamm Stammumfang 18/20/ cm - zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
8. Carports sind mit Rank/Schlinggewächsen zu begrünen und mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
9. Im Kronenbereich-einschl. eines 1,5 m breiten Schutzstreifens- der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gem. Textzif. 7 vorzunehmen. Im Fall der unvermeidbaren Abweichung von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und /oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
10. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und privat befestigten Flächen von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Ausnahmen sind zulässig soweit durch Bodengutachten keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird. (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
11. Das vorhandene Geländere relief darf in den Bauquartieren nördl. der Grünfläche- Regenrückhaltebecken- durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Höhenlagen der Hausgruppen nicht durch Aufhöhungen / Abgrabungen von mehr als 50 cm verändert werden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12. Die Wohngebäude sind bei zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bis 40° zu versehen. In den Fällen der Zif. 5 darf die Dachneigung 22 ° nicht übersteigen.
13. Standorte von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden sind in geeigneter Weise einzugrünen (Laubhecken, immergrüne Laubgehölze), oder in Abfallbehälterschranken unterzubringen. Diese sind auch entsprechend einzugrünen.
14. Auf den festgesetzten Stellplatzflächen in den Vorgartenflächen der Baugebiete A-F sind für jeden Teil (WE) der Hausgruppe ein Carport zu errichten. Diese sind auf den Mittelgrundstücken der Reihenhäuser jeweils paarweise zusammenzufassen. Carports sind in Holzbauweise zu erstellen. Ausnahmsweise können Metallkonstruktionen zugelassen werden.
15. Terrassenabgrenzungen sind bis 2,0 m Höhe und 3,50 m Tiefe zulässig. Sie sind im gleichen Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude oder aus Holz zu errichten. Terrassenabgrenzungen sind unzulässig, wenn bereits durch Nebenanlagen nach Zif. 2 Abgrenzungen erfolgt sind.
16. Als Einfriedigung zu den Erschließungsstraßen und Wegen und Grünflächen sind nur Laubholz - Hecken (z.B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn) - zulässig. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe erlaubt.
17. Pro Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben nachzuweisen.

Stand: 01.07.1999
