



TEIL B - TEXT

1.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBAUG	BBAUG	BAUNVO
1.1	<u>BAULICHE NUTZUNG</u>		
1.1.1	IN DEN BAUGEBIETEN 2, 4, 6, 8 und 30 (REINE WOHNGBIETE - WR -) SIND DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 3 (3) BAUNVO ALLGEMEIN ZULÄSSIG.	9 (1) 1	1 (6) 2 3 (3)
1.1.2	IN DEN GEBIETEN 11,14,15-20 26 28 32 33 UND 34 (ALLGEMEINE WOHNGBIETE -WA-) WERDEN DIE AUSNAHMEN, GEMÄSS § 4 (3) BAUNVO NR.5 (TANKSTELLEN) AUSGESCHLOSSEN.	9 (1) 1	1 (6) 1 4 (3)
1.1.3	IN DEN GEBIETEN 1-10,12-14, 21-34 DÜRFEN WOHNGBÄUDE MIT AUSNAHME DER REIHENENDHÄUSER NICHT MEHR ALS 2 WOHNUNGEN HABEN.	9 (1) 1	3 (4) 4 (4)
1.1.4	IN DEN GEBIETEN 1-8 UND 15+16 SIND IN DEN BEREICHEN MIT HÖHEREN GRUNDWASSERSTÄNDEN ALS 1,70m UNTER FLUR KELLERGESCHOSSE AUSGESCHLOSSEN.	9 (1)	
1.1.5	<u>STELLUNG DER GEBÄUDE</u> DIE FIRSTRICHTUNG UNTERGEORDNETER GEBÄUDETEILE DARF VON DER IM PLAN FESTGESETZTEN HAUPTFIRSTRICHTUNG ABWEICHEN.	9 (1) 2	
1.1.6	<u>MINDESTBREITEN</u> FÜR DIE GEBIETE 21,22,24 UND 25 WIRD EINE MINDESTBREITE DER GRUNDSTÜCKE VON 8,00m FESTGESETZT.	9 (1) 3	
1.1.7	FÜR DAS GEBIET 23 WIRD EINE MINDESTBREITE DER GRUNDSTÜCKE VON 6,00m FESTGESETZT.	9 (1) 3	
1.1.8	<u>GEBÄUDEHÖHE</u> IM GEBIET 11 IST DAS DRITTE GESCHOSS, IM GEBIET 14 IST DAS ZWEITE GESCHOSS NUR IM DACHBEREICH ZULÄSSIG.	9 (1) 1	
1.1.9	<u>AUSNAHMEN</u>		
1.1.9.1	IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE SIND FÜR DIE GEBIETE 2, 4, 6-8, 12, 14, 21-30 und 34 ÜBERSCHREITUNGEN BEI DER IM PLAN FESTGESETZTEN GRZ UND GFZ UM MAX. 15 % FÜR EINZELGRUNDSTÜCKE, FÜR MITTELHÄUSER ZULÄSSIG, WENN SICH DIE ÜBERSCHREITUNGEN DURCH TEILUNG EINER GRÖßEREN GRUNDSTÜCKSEINHEIT ERGEBEN, DIE ALS GANZES DEN FESTSETZUNGEN ENTSPRECHEND BEBAUT WURDE.	9 (1) 1	17 (10) 17 (5)
1.1.9.2	IN DEN GEBIETEN 2, 4, 6-8, 12, 14, 21-30, 34 IST EINE ÜBERSCHREITUNG DER GRZ UM MAX. 25 % UND DER GFZ UM MAX. 15 % AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN SICH DIE ÜBERSCHREITUNG AUS DER ANRECHENBARKEIT VERGLASTER VORBAUTEN/WINTERGÄRTEN ERGIBT.	9 (1) 1	17 (10)
1.1.9.3	IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE SIND ÜBERSCHREITUNGEN DER IM PLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN UM MAX. 3,00 M AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN DIE STÄDTEBAULICHEN ZIELE DADURCH NICHT BEROHRT WERDEN.	9 (1) 3	23 (2), (3)
1.1.9.4	IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE SIND ABWEICHUNGEN VON DER IM PLAN FESTGESETZTEN HAUPTFIRSTRICHTUNG AM ENDE VON REIHENHAUSZEILEN UND HAUSGRUPPEN AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG, WENN STÄDTEBAULICHE GRÜNDE NICHT ENTGEGENSTEHEN UND BELICHTUNG UND BESONNUNG DER NACHBARGRUNDSTÜCKE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN. BEI EINZELHÄUSERN IST EINE ABWEICHUNG ZULÄSSIG, WENN DAMIT EINE BETONUNG EINES STADTGESTALTERISCH WICHTIGEN PUNKTES ERREICHT WIRD.	9 (1) 2	



1.2 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 1.2.1 GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR AUF DEN VORDEREN GRUNDSTÜCKSTEILEN (BEGRENZT DURCH DIE HINTERE GEBÄUDEKANTE) UND AUF DEN IM PLAN GESONDERT AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ZULÄSSIG. 9 (1) 4
- 1.2.2 GARAGEN, STELLPLÄTZE UND CARPORTS BEI EINFAMILIENHÄUSERN SIND EBENERDIG BZW. ± 10 CM ZUR OBERKANTE DER ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHE AN DER ZUFahrTSSEITE ANZUORDNEN. 9 (2)
- 1.2.3 UNTERIRDISCHE GARAGENGESCHOSSE RÜCKEN BEI DER ERMITTLUNG DER GESCHOSSZAHL UND DER GRUNDFLÄCHE UNRÜCKSICHTIGT. 9 (1) 4 21 A(1)
- 1.2.4 DIE GRUNDFLÄCHE VON CARPORTS UND GARAGEN WIRD AUF DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE NICHT ANGERECHNET. 9 (1) 4 21 A(3)2
- 1.2.5 AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN NUR BIS ZU EINER GRÖSSE VON 20 CBM, GEWÄCHSHÄUSER BIS 30 CBM ZULÄSSIG. 14 (1)
- 1.2.6 IM BAUGEBIET 11 SIND AUF DEN FESTGESETZTEN STELLPLATZFLÄCHEN AUSNAHMSWEISE GARAGEN ZULÄSSIG WENN STÄDTEBAULICH DEM NICHTS ENTGEGENSTEHT. 9 (1) 4 12 (6)
- 1.2.7 PRIVATE SPIELPLÄTZE
DIE NOTWENDIGEN PRIVATEN SPIELPLÄTZE SIND IM GESCHOSSBAU DEN HAUSEINGÄNGEN UND WOHNWEGEN ZUZUORDNEN. 9 (1) 4

1.3 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

- 1.3.1 DIE BEPFLANZUNG AUF BAUGRUNDSTÜCKEN HAT SICH WESENTLICH AN DER BODENSTÄNDIGEN EICHEN-BIRKENWALDGESELLSCHAFT ZU ORIENTIEREN. WEITERE ARTEN UND SORTEN DER ENTSPRECHENDEN GATTUNGEN SIND ZULÄSSIG. ALS IMMERGRÜNES GEHÖLZ KANN DIE KIEFER VERWENDET WERDEN. DIE BEPFLANZUNG IST ZU ERHALTEN. 9 (1) 25 B
- 1.3.2 IN SICHTDREIECKEN DARF DIE BEPFLANZUNG DIE HÖHE VON 0,7 M NICHT ÜBERSCHREITEN. DIE VERWENDUNG VON HOCHSTÄMMIGEN BÄUMEN (KRONENANSATZHÖHE 3,00 M) IN SICHTDREIECKEN IST ZULÄSSIG. 9 (1) 25 B
- 1.3.3 DER SICH VON DER HELGOLANDSTRASSE NACH SÜDEN ERSTRECKENDE GRÜNZUG IST AUS ARTEN DER EICHEN-BIRKENWALDGESELLSCHAFT UND KIEFERN ZUSAMMENZUSETZEN. 9 (1) 25 B
- 1.3.4 DIE BEPFLANZUNG DER AN DEN GRÜNZUG ANGRENZENDEN PRIVATEN FLÄCHEN MUSS MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ERFOLGEN UND HAT SICH AN DER BEPFLANZUNG DES GRÜNZUGES ZU ORIENTIEREN. 9 (1) 25 B
- 1.3.5 DIE UMPFLANZUNG DER SPIELPLÄTZE IST MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN OHNE GIFTIGE TEILE VORZUNEHMEN. 9 (1) 25 B
- 1.3.6 VORHANDENE BÄUME UND STRÄUCHER SIND SINNGEMÄSS WIE IN DIN 18 920 ZU SCHÜTZEN UND ZU PFLEGEN. DIE GELÄNDEHÖHEN IM BEREICH DES KRONENRAUMES SIND ZU ERHALTEN. 9 (1) 25 B
- 1.3.7 OFFENE TIEFGARAGENZUFahrTEN SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU ÜBERSPANNEN, SOWEIT SIE VON WOHNRAUMEN EINSEHBAR SIND. 9 (1) 25 B
- 1.3.8 FREIFLÄCHEN AUF DEN TIEFGARAGEN SIND MIT 40 CM BODEN ZU BEDECKEN. AUSSERHALB DER TERRASSENBEREICHE SIND DIE FREIFLÄCHEN MIT CA. 40 BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND 60 WIESENFLÄCHEN ZU BEPFLANZEN. 9 (1) 25 B



- 1.3.9 TIEFGARAGEN SIND ÜBER DEM GRUNDWASSERSPIEGEL ZU ERRICHTEN. SIE SIND I.D.R. MIT EINER ERDMODELLIERUNG IN DIE UMGEBUNG ZU INTEGRIEREN. AUSNAHMEN BEZÜGLICH DER ERDMODELLIERUNG SIND GEM. BAUGB § 31(1) AUS STÄDTEBAULICHEN GRÜNDEN ZULÄSSIG. 9 (2)
- 1.3.10 DIE DÄCHER VON ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU ÜBERSPANNEN ODER ZU BEPFLANZEN, SOWEIT SIE VON WOHNÄUEN EINSEHBAR SIND. DIE BEPFLANZUNG IST ZU ERHALTEN. 9(1) 25 B
- 1.3.11 OFFENE STELLPLATZANLAGEN SIND MIT EINEM BAUM PRO 4 STELLPLÄTZE ZU BEGRÜNEN. 9 (1) 25 B
- 1.3.12 FÜR ANZULEGENDE PFLASTERFLÄCHEN IST EIN BETONUNTERBAU NICHT ZULÄSSIG. 9 (1) 20
- 1.3.13 IM BEREICH WASSERGEUNDENER DECKEN SIND BAUMSCHEIBEN VOR FAHRZEUGEN ZU SCHÜTZEN. 9 (1) 20
- 1.3.14 FÜR PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN SIND WASSERDURCHLÄSSIGE MATERIALIEN ZU VERWENDEN. BITUMINÖS GERUNDENE DECKEN SOWIE BETONUNTERBAU SIND NICHT ZULÄSSIG. 9 (1) 20
- 1.3.15 PRIVATE WEGEFLÄCHEN - AUSGENOMMEN GARAGENZUFAHRTEN UND HAUSZUWEGUNGEN - SIND MIT WASSERGEUNDENEN DECKEN ZU VERSEHEN. PFLASTER UND BITUMENBELAG SIND NICHT ZULÄSSIG. 9 (1) 20
- 1.3.16 DIE DURCHLÄSSIGKEIT DES GEWACHSENEN BODENS IST NACH BAUREDINGTER VERDICHUNG WIEDER HERZUSTELLEN. 9 (1) 20
- 1.3.17 IN DEN GEBIETEN 1 - 10, 15 UND 16 IST DER EINBAU VON UNTERIRDISCHEN LAGERBEHÄLTERN ZUM LAGERN WASSERGEFÄHRDENDER STOFFE WEGEN DER GEFÄHRDUNG DES HOCHANSTEHENDEN GRUNDWASSERS UNTERSAGT. 9 (1) 20

- 1.4.1 IN DEN GEBIETEN 1, 2, 3, 5, 5a UND TEILWEISE IN DEN GEBIETEN 7, 9 und 10 (REINE WOHNGEBIETE, WR) SIND FÜR AUFENTHALTS-RÄUME IN WOHNUNGEN GEMÄß DER FOLGENDEN TABELLE AUF GRUNDLAGE DER DIN 4109 UND DEN IN DER ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG DARGESTELLTEN LÄRMPEGELBEREICHEN FENSTER UND AUSSENWANDBAUTEILE MIT DEM JEWEILS DEM ENTSPRECHENDEN LÄRMPEGELBEREICH ZUGES-ORDNETEN SCHALLDÄMMMASS ZU VERWENDEN. DIE O.A. DARSTELLUNG DER PEGELBEREICHE IST INHALTLICH TEIL DER SATZUNG.

TABELLE 2. MINDESTWERTE DER LUFTSCHALLDÄMMUNG VON AUSSENWANDBAUTEILEN

SPALTE	1	2	3	4	5	6	7
LÄRM- PEGEL- BEREICH	MAßGEB- LICHER AUßENLÄRM- PEGEL IN dB(A) 1)	RAUMARTEN					
		BETTENRÄUME IN KRANKENHÄUSERN UND SANATORIEN	AUFENTHALTSRÄUME IN WOHNUNGEN, ÜBER- NACHTUNGSRÄUME IN HOTELS, UNTERRICHTS- RÄUME		BÜRO-RÄUME 2)		
		BEWERTETES SCHALLDÄMM-MASS R'w (FÜR AUSSENWÄNDE) BZW.(FÜR FENSTER) IN dB 3)					
		AUßENWAND 4)	FENSTER 5)	AUßENWAND 4)	FENSTER 5)	AUßENWAND 4)	FENSTER 5)
0	=50	30	25	30	25	30	25
I	51 - 55	35	30	30	25	30	25
II	56 - 60	40	35	35	30	30	25
III	61 - 65	45	40	40	35	30	30

BETRÄGT DIE FENSTERFLÄCHE IN DER ZU BETRACHTENDEN AUßENWAND EINES RAUMES MEHR ALS 60 % DER AUßENWANDFLÄCHE, SIND AN DIE FENSTER DIE GLEICHEN ANFORDERUNGEN GESTELLT WIE AN DIE AUSSENWAND.

BERG

4.2

AUF DIE AUSBILDUNG VON FENSTERN UND AUSSENWANDBAUTEILEN GEM. ZIFF. 1.4.1 KANN VERZICHTET WERDEN, WENN DIE AUFENTHALTSRÄUME VON WOHNUNGEN AN DER DER OADBY-AND-WIGSTON-STRASSE ABGEWANDTEN SEITE DES HAUSES ANGEORDNET WERDEN.

1.5

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

DIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN, DIE DIE VERBINDUNG STRASSE-PARK 9 (1) HERSTELLEN ZWISCHEN DEN GEBIETEN 16 UND 17, 18 UND 19 UND 20 UND 19 KÖNNEN IN IHRER LAGE IN EINEM BEREICH VON MAX. 10 M NACH BEIDEN SEITEN VERSCHOBEN WERDEN. ENTSPRECHEND GILT DAS FÜR DAS GEH- UND FAHRRECHT ZWISCHEN DEN GEBIETEN 19 + 20

2.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 82 LBO

2.1

AUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

2.1.1

IN DEM B-PLAN-GEBIET IST DIE ERRICHTUNG VON FLACHDÄCHERN UNZULÄSSIG, AUSGENOMMEN BEI CARPORTS UND UNTERGEORDNETEN NEBENANLAGEN. IN DEN GEBIETEN 15, 16, 17, 18, 19 UND 20 SIND DACHTERRASSEN BIS ZU EINER GRÖSSE VON 1/3 DER GRUNDFLÄCHE DES GEBÄUDES ZULÄSSIG, WENN MINDESTENS 1/3 DER TERRASSENFLÄCHE BEGRÜNT WIRD.

2.1.2

IN DEN GEBIETEN 15, 16, 21-25, 27, 29, 31 SIND DACHNEIGUNGEN BIS MAX. 35° ZULÄSSIG.

2.1.3

DIE HAUPTDACHFLÄCHEN EINES GEBÄUDES MÜSSEN DIE GLEICHE DACHNEIGUNG HABEN.

2.1.4

STIRNSEITEN VON HAUSZEILEN BZW. VON VORSPRÜNGEN MÜSSEN WIE FASSADEN GESTALTET WERDEN (ANPASSUNG DES MAßSTABES, GLIEDERUNG MIT FENSTERN, ABSTÄFFELUNGEN, ANBAUTEN).

2.1.5

IN DEN FASSADENFLÄCHEN SIND BLÖCKE (BEIM GESCHOSSRAU) HAUSGRUPPEN ODER REIHENHÄUSER HAUSWEISE ZU GLIEDERN.

2.1.6

ALS MATERIAL FÜR DIE FASSADENVERKLEIDUNG SOWIE FÜR EINFRIEDUNGSMAUERN SIND NUR ROTER ZIEGEL, WEISSER PUTZ, GLAS UND HOLZ ZULÄSSIG, IN DEN GEBIETEN 15, 16, 17, 18, 19 UND 20 SIND ROTER ZIEGEL, GLAS UND HOLZ ZULÄSSIG.

2.1.7

REIHENHAUSZEILEN UND HAUSGRUPPEN SIND EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

2.1.8

AUSGESCHLOSSEN FÜR DIE FASSADENGESTALTUNG SIND GELBE UND WEISSE KLINKER, GROSSTAFELN AUS BETON, KUNSTSTOFFFASSADEN SOWIE ALLE IMITIERENDEN BAUSTOFFE.

2.1.9

ALS MATERIAL FÜR DIE DACHEINDECKUNG SIND SCHWARZE, GRAUE UND BRAUNE MATERIALIEN, SOWIE KUNSTSTOFFE UND ASBESTZEMENTEINDECKUNGEN UNZULÄSSIG.

2.2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- 2.2.1 STELLPLATZE, DIE NICHT INNERHALB VON GEBÄUDEN LIEGEN, MÜSSEN ÜBERDACHT SEIN, SOFERN SIE NICHT ANS REGENSIEFEL ANGESCHLOSSEN SIND.
- 2.2.2 GARAGEN ODER CARPORTANLAGEN SIND IM GLEICHEN MATERIAL WIE DIE DAZUGEHÖRIGEN GEBÄUDE ODER DEREN EINFRIEDUNGEN SOWIE AUCH IN HOLZ HERZUSTELLEN.
- 2.2.3 NEBENANLAGEN SIND WIE GARAGEN ODER CARPORTS ZU BEHANDELN. BEI GEWÄCHSHAUSERN IST STAHL, HOLZ UND GLAS ZULÄSSIG.
- 2.2.4 TRAFOSTATIONEN SIND NICHT STÖREND IN DIE BEBAUUNG ZU INTEGRIEREN ODER IM MATERIAL DER UMGEBENDEN BEBAUUNG ANZUPASSEN

2.3 SOCKEL UND WANDHÖHEN

- 2.3.1 IN DEN GEBIETEN 1-10, 12-14, 21-30, UND 34 DARF DIE SOCKELHÖHE 0,3 M (OKF) BEZOGEN AUF DIE ANGRÄNZENDEN VERKEHRSLÄCHEN AN DER HAUSEINGANGSSEITE NICHT ÜBERSCHREITEN. AUSNAHMEN BEI GEBÄUDEN MIT VERSATZTEN EBENEN SIND IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE ZULÄSSIG.
- 2.3.2 ZULÄSSIG UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN, DIE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN, DÜRFEN AN DER GRENZE EINE MAX. WANDHÖHE VON 2,0 M HABEN.

2.4 EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1 ALS EINFRIEDUNGEN SIND AUSSCHLIEßLICH MAUERN IM MATERIAL DES GEBÄUDES, HOLZWÄNDE UND HECKEN SOWIE BEFRANKTE DRAHTZÄUNE ZULÄSSIG.
- 2.4.2 ZUSÄTZLICH DÜRFEN BEI HAUSGRUPPEN ODER REIHENHÄUSERN DIE TERRASSENBEREICHE DURCH EINE SEITLICHE EINFRIEDUNG VON MAX. 4,00 M LÄNGE UND MAX. 2,00 M HÖHE DURCH WÄNDE AUS HOLZ ODER MAUERWERK ENTSPRECHEND DEM MATERIAL DES GEBÄUDES VONEINANDER GETRENNT WERDEN. ZÄUNE MIT RANK-, SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN SIND EBENFALLS ZULÄSSIG.
- 2.4.3 WIRD EINE SEITLICHE EINFRIEDUNG AUS MAUERWERK ENTSPRECHEND DEM MATERIAL DES GEBÄUDES AN DER GRENZE ZU STELLPLÄTZEN ERRICHTET, SO IST DER STELLPLATZ 30 CM VON DER GRENZE ABZURÜCKEN. DIE SEITLICHE EINFRIEDUNG IST MIT RANK-, SCHLING- ODER KLETTERPFLANZEN ZU BEGRÜNEN.
- 2.4.4 ABFALLBEHALTER SIND IN MÜLLBOXEN GERUCHSREI UNTERZUBRINGEN UND IN DIE EINFRIEDUNG ZU INTEGRIEREN. FREISTEHENDE MÜLLTONNEN AUßERHALB VON GEBÄUDEN DÜRFEN NUR IN SCHRANKEN AUS BETON, HOLZ ODER MAUERWERK UNTERGEBRACHT WERDEN. DIESE SIND MIT GEEIGNETER PFLANZUNG (FREI-WACHSENDE BZW. GESCHNITTENE HECKEN ODER IMMERGRÜNE LAUBGEHÖLZE) IN DEN VORGARTEN ZU INTEGRIEREN.
- 2.4.5 IM VORGARTENBEREICH SIND EINFRIEDUNGEN DER GRUNDSTÜCKE BIS MAX. 1,00 M HÖHE, BEI HECKEN BIS MAX. 1,40 M HÖHE ZULÄSSIG.

2.5 WERBEANLAGEN

- 2.5.1 WERBUNG IST BIS AUF UNBELEUCHTETE HINWEISSCHILDER AM ORT DER LEISTUNG VON BIS ZU 0,5 QM GRÖSSE UNZULÄSSIG.

AUSNAHMEN

- 2.5.2 SOFERN STADTEBAULICHE UND ORTSGESTALTERISCHE BELÄNGE NICHT BEEINTRÄCHTIGT WERDEN, KÖNNEN VON PUNKT 2.5.1 IM EINZELFALL AUSNAHMEN ZUGELASSEN WERDEN.