

B. Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 03.07.2023 wird festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen, Beherbergungsgewerbe und Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Im Offene Bauweise ist vorgeschrieben. Die Grundfläche beträgt (GRZ) 0,4 die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,7. Bei zweigeschossigen Häusern die Dachneigung 28% nicht überschreiten. Im Wohngebiet darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich um bis zu 50 % überschritten werden.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb des oberen Drittels der Grundstücke zulässig.

1.4 Zulässige Anzahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.5 Versorgungsflächen sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Die Versorgung und Erschließung wird über die die Verlängerung der vorhandenen Straße sichergestellt.

1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche - Ortsrandeingrünung

Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Wege/Ortsrandeingrünung ist der Bestand zu erhalten und gegebenenfalls zu ergänzen Die Errichtung von befestigten Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten ist zulässig.

Die Herstellung von Flächen und unterirdischen Bauwerken zur Rückhaltung und gedrosselten Abführung von Niederschlagswasser ist zulässig.

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

Die Oberflächen von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie von Wegen, Zufahrten und sonstigen befestigten Grundstücksfreiflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden. Als wasserdurchlässig im Sinne dieser Festsetzung gelten alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Grundstücksbegrünung WA

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als gärtnerisch gepflegte Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum 2. oder 3. Ordnung gemäß Vorschlagsliste A (Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm, 3 mal verpflanzt) zu pflanzen. Zusätzlich sind auf 10% der jeweiligen Grundstücksfläche Sträucher der Vorschlagsliste B (Mindestqualität: Mindestgröße 80 cm, 2 mal verpflanzt) zu pflanzen. Aufgrund von sonstigen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Extensive Dachbegrünung

In den Baugebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen bis zu 10 ° Neigung und ab 18 m² Größe extensiv zu begrünen. Die Vegetationsschicht muss eine Stärke von mind. d = 8 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung von Bäumen

Die zeichnerisch festgesetzten Baumanpflanzungen sind gemäß Planeintrag und mit Baumarten der Vorschlagsliste A vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als mind. 2-reihige, freiwachsende Strauchgehölzanzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Pflanzdichte gilt je 2 m² Pflanzfläche ein Strauch (Mindestqualität: Mindestgröße 80 cm, 2 mal verpflanzt). Es sind zu mindestens 50% standortgerechte Arten gemäß Pflanzenvorschlagsliste B zu verwenden.

1.9 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kosten der Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen Ersatz-, und Ausgleichsmaßnahmen (*Maßnahmen werden zum Satzungsbeschluss benannt!*) werden den allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dachgestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

sind die Dacheindeckungen von Gebäuden in Anthrazit- oder Schwarztönen auszuführen.

2.2 Oberflächengestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an der Gebäudehaut glänzende und stark reflektierende Materialien nicht zulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie auf den Hauptdachflächen.

Die Verwendung grell leuchtender Farben an der Fassade ist nicht zulässig.

2.3 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig.

2.4 Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO)

Dauerhafte Standflächen für Abfallbehälter sind entweder in bauliche Anlagen zu integrieren oder mit einem geeigneten Sichtschutz (z.B. Pergolen, Tonnenboxen, Natursteinmauern u.ä.) zu umgeben.

2.5 Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 HBO)

Für die zu pflanzenden Bäume (1 Baum je angefangene 4 Stellplätze) sind standortgerechte Arten als Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb (gemäß Vorschlagsliste A) in einer unbefestigten, begrüntem Baumscheibe von mind. 6 qm oder einem unbefestigten Pflanzstreifen von mind. 2,0 m Breite mit einem jeweils durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 m³ zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen folgende Qualitäten aufweisen:

- Mindeststammumfang (StU) 16-18 cm und
- mindestens 3 mal verpflanzt.

2.6 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 HBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind als Einfriedungen Hecken aus einheimischen Gehölzen, blickdurchlässige oder begrünte Zäune zulässig. Hecken und Zäune dürfen maximal 1,4 m hoch sein. Unterer Bezugspunkt ist die jeweilige Höhe des natürlich anstehenden Geländes, oberer Bezugspunkt ist der jeweils höchste Punkt der Einfriedung. Die Farbgebung gegenüber dem Außenbereich und gegenüber den öffentlichen Grünflächen soll sich in die Landschaft einfügen.