

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I Art der baulichen Nutzung

1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nach § 4 Abs.2 BauNVO

- die der Versorgung der Gebiete dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig

2 Die in § 4 Abs 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind abgesehen von

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

3 Sicht- und Windschutzblenden sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Gesamtlänge von 10,0 m je Baugrundstück zulässig. Sie müssen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einen Mindestabstand von 3,00 m halten. Er kann auf 1,50 m verringert werden, wenn auf der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze eine mindestens 1,50 m hohe Bepflanzung erfolgt.

II Maß der baulichen Nutzung

1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ist nur durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs.4 Nr. 1 BauNVO zulässig.

2 In den Baugebieten sind Terrassenflächen auf 15 m² je Gebäude begrenzt.

3 Höhen baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens - OKEF - bei ebenem Gelände nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die endgültige Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Gebäudevorderseite direkt zugeordnet ist.

Bei einem Geländegefälle oder -anstieg ist der Bezugspunkt um das Maß des natürlichen Gefälles bzw. der Steigung zu verändern.

4 Höhen von Traufen und Firsten

Die Höhen von Traufen und Firsten werden über der Oberkante Erdgeschoß Fußboden gemessen.

4 a Höhe von Traufen

Traufe im Sinne dieser Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach. Die Höhe der Traufe darf in dem Gebiet WA₁ höchstens 6,50 m betragen. In dem Gebiet WA₂ darf die Traufhöhe höchstens 3,50 m betragen.

Ausnahmsweise darf die Traufhöhe in den allgemeinen Wohngebieten auf einer Länge von maximal 1/3 der Traufenlänge einer Gebäudeseite um 1,50 m überschritten werden.

4 b Höhen der Firste

Die Höhen der Firste im Gebiet WA₁ darf höchstens 12,00 m betragen. Im Gebiet WA₂ darf die Firsthöhe höchstens 9,00 m betragen.

III Stellplätze und Zufahrten

1 Befestigungen von Stellplätzen, Zufahrten von Stellplätzen und Garagen sowie Wege auf Baugrundstücken sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) Die Fugen sind mit vegetationsfähigem Substrat zu befüllen und zu durchgrünen.

IV Öffentliche Verkehrsfläche

1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße) sind gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB standortgerechte, einheimische Straßenbäume (Stammumfang mindestens 14-16 cm) in einem Abstand von im Mittel 12,00 m einzubringen (vgl. Artenliste).

2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün V₁ ist ein Straßenbaum und V₂ sind zwei Straßenbäume der Artenliste zu pflanzen.

3 Die Straßenbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

4 Die öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ ist mit einer wassergebundenen Oberfläche herzustellen.

V Ausgleichsmaßnahmen und Begrünung

1 Auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB und auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt sind, sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern durchzuführen. Es sind nur einheimische standortgerechte Laubgehölzarten aus der Artenliste zulässig.

Die Bepflanzung hat flächenhaft und dicht zu erfolgen. Sie ist zweckmäßigerweise mit mindestens 6 verschiedenen Gehölzarten (2x verschult) vorzunehmen, so daß die Gruppenpflanzung der Sträucher (5 bis 10 Stück) und die Bäume zweireihig versetzt gepflanzt werden. Für die Anpflanzung ist eine 3-jährige Pflege- und Anwachsgarantie zu gewährleisten, die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene versiegelte 100 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (aus der Artenliste) bzw. hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Baugrundstücke, denen ein Teil des privaten Pflanzstreifens gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB zuordnet ist, können die Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung Nr.V 2 auf die Pflanzungen nach textlicher Festsetzung Nr.V 1 angerechnet werden.

3 Die Anpflanzungen sind im Zusammenhang mit Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken vom jeweiligen Bauherrn spätestens in der auf die Innutzungsnahme des Bauvorhabens folgenden Pflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen.

4 Im Geltungsbereich sind Freiflächen und Flachdächer von Garagen dauerhaft zu begrünen, soweit sie nicht für Wege, Müllbehälter sowie Terrassen erforderlich sind. Außenwände von Garagen sind zu mindestens 50 % durch geeignete Pflanzen zu begrünen (vgl. Artenliste).

VI Artenliste

1 Auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB und auf den Flächen, die gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgesetzt sind, sind folgende Gehölzarten zu verwenden.

Bäume / Straßenbäume*

Feldahorn	(Acer campestre)
Bergahorn	(Acer platanus)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Stieleiche	(Quercus robur)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Spitzahorn*	(Acer platanoides)
Rotblühende Kastanie*	(Aesculus x carnea)
Baumhasel*	(Corylus colurna)
Apfeldorn*	(Crataegus x lavalleyi)
Kaiserlinde*	(Tilia vulgaris 'Pallida')
Holländische Linde*	(Tilia vulgaris)

Sträucher

Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Wildrosen	(Rosa spec.)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Pflanzen zur Begrünung von Außenwänden

Selbstklimmer	
Efeu	(Hedera helix)
Kletterhortensie	(Hydrangea petiolaris)
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')
Ranker	
Pfeifenwinde	(Aristolochia durior)
Waldrebe	(Clematis alpina, C. montana, C. vitalba)
Hopfen	(Humulus lupulus)
Geißblatt	(Lonicera periclymenum)
Knoterich	(Polygonum aubertii)
Kletterrose	(Rosa in Sorten)
Glyzinie	(Wisteria sinensis)

VII Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser möglichst zu versickern. Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser ist gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung RRB festgesetzt.