



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 ff. BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

MA Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO)

12 Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO)

1,2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

OHmax = 120 m ü.N.N.
OHmin = 117 m ü.N.N.

AWmax = 120 m ü.N.N.
AWmin = 120 m ü.N.N.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Bauweise (§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Baufreie (§ 23 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Schule

Verkehrsmittel

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Besucherstellplätze

Parkfläche

Öffentliche Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche

Erfahrbereich

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 23 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Wasserleitung

Abwasserleitung

Stromleitung

Gasleitung

Elektrotrassen (Transformatorstation)

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Kanal, unterirdisch

Leitung Telekom, unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen (Standortempfehlung)

Erhalt von Bäumen

Sonstige Pflanzzeichen

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Umgrünung der überbaubaren Grundstücksfläche des Vorhabens- und Erschließungsplans

Abgrenzung des Maßes der Nutzung, öffentliche, Verkehrsflächen

Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Blutstache als Beispiel)

Zweckbestimmung: Wohnfläche

Zweckbestimmung: Stellplätze

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsfläche

I. Textliche Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Wohnbau)

1. Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB (i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

An den im Folgenden festgesetzten Naturorten sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Scharnk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Garthanenbetriebe und
- Tankstellen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

0,4 MA (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)

3.1.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Als zulässige Außenwandhöhe gilt die Höhe des Punktes, der an der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachkante an der Traufsenlinie liegt. Bei nach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Atika) befindet sich dieser Punkt am oberen Abschluss der Außenwand.

Im Bereich WA1 gilt abweichend von Absatz 1 bei Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelflochhaus die Höhe des Punktes der Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelflochhauses (abgrenzbar einschließlich Fußbodenbauwerk über dem obersten zulässigen Vollgeschoss) als zulässige Außenwandhöhe.

3.1.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt die Höhe des höchsten Punktes der Dachkante. Technische Aufbauten von maximal 0,80 m über der Dachoberkante für Aufzugsüberfahrten und Solaranlagen sind zulässig, wenn sie eine Höhe von 120,00 m ü. NN nicht überschreiten. Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten. Technische Aufbauten für Solaranlagen dürfen maximal 35 % der Dachfläche einnehmen. Technische Aufbauten für Aufzugsüberfahrten dürfen höchstens 5 % der Dachfläche einnehmen. Weitere technische Aufbauten sind nicht zulässig.

3.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Tiefgaragen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO festgelegten Grenze von 0,8 überschritten werden.

4. Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 ff. BauNVO)

4.1 Ermittlung der Fläche des Baugrundstückes (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Die private Grünfläche und private Verkehrsfläche sind als Teil des Baugrundstückes als Grundfläche bei der Ermittlung der zulässigen Grund- und Geschossfläche anzurechnen.

4.2 Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdeckte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen in Form von Gemeinschaftsgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Bereich WA1 sind die Zufahrten zu Stellplätzen in Vollgeschossen oder Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Im Bereich WA2 sind die Zufahrten zu Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die nicht in den Absätzen 4 und 5 dieser Festsetzung genannt sind, sind auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist zu 100 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche einzurichten und dauerhaft zu unterhalten. 10 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3-8 Stück einer Art vorzunehmen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Durchfahrten für Ver- und Entsorgungszwecke sowie Rettungsdienste sind zulässig.

7.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“

Auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“ müssen mindestens 16 Besucherstellplätze errichtet werden, die den Besuchern des Wohngebietes dienen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit „2“ gekennzeichnete Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Bundesimmissionschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund von Lärmimmissionen für schutzbedürftige Außenbereiche - S. von Ziffer 4.1 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, deren Bauteiloberfläche 50 dB(A) überschreitet, ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Von dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn der Schallraum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch Baulösungen ein Schallschutz von mindestens 50 dB(A) über dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich ist.

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

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen. Wasserundurchlässige Beläge dürfen einen Abflusswert von $\nu = 0,6$ nicht überschreiten.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen.

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4 m groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

11.2 Baumpflanzungen

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4 m groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

12. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung sind zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. Bei Abgang ist ein Baum durch einen gleichartigen Baum entsprechend der Pflanzempfehlung (unter 14.) zu ersetzen.

13. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Je Wohninheit bis 70 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Je Wohninheit über 70 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind dauerhaft zu gestalten und mit einer Größe und Proportion aufeinander abzustimmen.

14. Pflanzempfehlung

Die Schrittlänge und Zeichen der Schute sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie weder der Gesamtentwurf der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Schrittlänge und Zeichen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und die Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

15. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

16. Dachneigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten und müssen bündig mit der umgebenden Bebauung sowie den Straßenverläufe sein.

17. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwendungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € bestraft werden, wenn sie vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

II. Örtliche Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Wohnbau)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

2. Dachneigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten und müssen bündig mit der umgebenden Bebauung sowie den Straßenverläufe sein.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwendungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € bestraft werden, wenn sie vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdeckte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen in Form von Gemeinschaftsgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Bereich WA1 sind die Zufahrten zu Stellplätzen in Vollgeschossen oder Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Im Bereich WA2 sind die Zufahrten zu Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die nicht in den Absätzen 4 und 5 dieser Festsetzung genannt sind, sind auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist zu 100 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche einzurichten und dauerhaft zu unterhalten. 10 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3-8 Stück einer Art vorzunehmen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Durchfahrten für Ver- und Entsorgungszwecke sowie Rettungsdienste sind zulässig.

7.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“

Auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“ müssen mindestens 16 Besucherstellplätze errichtet werden, die den Besuchern des Wohngebietes dienen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit „2“ gekennzeichnete Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Bundesimmissionschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund von Lärmimmissionen für schutzbedürftige Außenbereiche - S. von Ziffer 4.1 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, deren Bauteiloberfläche 50 dB(A) überschreitet, ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Von dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn der Schallraum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch Baulösungen ein Schallschutz von mindestens 50 dB(A) über dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich ist.

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

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen. Wasserundurchlässige Beläge dürfen einen Abflusswert von $\nu = 0,6$ nicht überschreiten.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen.

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4 m groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

11.2 Baumpflanzungen

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4 m groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

12. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung sind zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. Bei Abgang ist ein Baum durch einen gleichartigen Baum entsprechend der Pflanzempfehlung (unter 14.) zu ersetzen.

13. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Je Wohninheit bis 70 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Je Wohninheit über 70 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind dauerhaft zu gestalten und mit einer Größe und Proportion aufeinander abzustimmen.

14. Pflanzempfehlung

Die Schrittlänge und Zeichen der Schute sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie weder der Gesamtentwurf der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Schrittlänge und Zeichen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und die Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

15. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

16. Dachneigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten und müssen bündig mit der umgebenden Bebauung sowie den Straßenverläufe sein.

17. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwendungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € bestraft werden, wenn sie vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

III. Textliche Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Wohnbau)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

2. Dachneigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten und müssen bündig mit der umgebenden Bebauung sowie den Straßenverläufe sein.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwendungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € bestraft werden, wenn sie vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdeckte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen in Form von Gemeinschaftsgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Bereich WA1 sind die Zufahrten zu Stellplätzen in Vollgeschossen oder Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Im Bereich WA2 sind die Zufahrten zu Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die nicht in den Absätzen 4 und 5 dieser Festsetzung genannt sind, sind auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist zu 100 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche einzurichten und dauerhaft zu unterhalten. 10 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3-8 Stück einer Art vorzunehmen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Durchfahrten für Ver- und Entsorgungszwecke sowie Rettungsdienste sind zulässig.

7.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“

Auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“ müssen mindestens 16 Besucherstellplätze errichtet werden, die den Besuchern des Wohngebietes dienen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit „2“ gekennzeichnete Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Bundesimmissionschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund von Lärmimmissionen für schutzbedürftige Außenbereiche - S. von Ziffer 4.1 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, deren Bauteiloberfläche 50 dB(A) überschreitet, ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Von dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn der Schallraum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch Baulösungen ein Schallschutz von mindestens 50 dB(A) über dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich ist.

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

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen. Wasserundurchlässige Beläge dürfen einen Abflusswert von $\nu = 0,6$ nicht überschreiten.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen.

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4 m groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

11.2 Baumpflanzungen

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4 m groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

12. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung sind zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu bewahren. Bei Abgang ist ein Baum durch einen gleichartigen Baum entsprechend der Pflanzempfehlung (unter 14.) zu ersetzen.

13. Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Je Wohninheit bis 70 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
Je Wohninheit über 70 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze.

Die Zufahrten zu den Stellplätzen sind dauerhaft zu gestalten und mit einer Größe und Proportion aufeinander abzustimmen.

14. Pflanzempfehlung

Die Schrittlänge und Zeichen der Schute sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie weder der Gesamtentwurf der betroffenen baulichen Anlage noch das Ortsbild beeinträchtigt wird. Mehrere Schrittlänge und Zeichen an einer baulichen Anlage sind nach einer gemeinsamen Konzeption zu gestalten und die Größe, Farbe und Proportion aufeinander abzustimmen.

15. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

16. Dachneigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten und müssen bündig mit der umgebenden Bebauung sowie den Straßenverläufe sein.

17. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwendungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € bestraft werden, wenn sie vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV. Örtliche Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Gemeindebereichsfläche)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Dachformen und -neigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

2. Dachneigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Solaranlagen müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Dachkante einhalten und müssen bündig mit der umgebenden Bebauung sowie den Straßenverläufe sein.

3. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 und 4 LBO)

Zuwendungen gegen eine oder mehrere der vorher genannten örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten und können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € bestraft werden, wenn sie vorsätzlich oder fahrlässig einer oder mehreren dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

4. Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (§ 21a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Überdeckte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nicht überdeckte Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen in Form von Gemeinschaftsgaragen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, als auch innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Im Bereich WA1 sind die Zufahrten zu Stellplätzen in Vollgeschossen oder Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Im Bereich WA2 sind die Zufahrten zu Tiefgaragen nur in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, die nicht in den Absätzen 4 und 5 dieser Festsetzung genannt sind, sind auch außerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

6. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist zu 100 % gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Fläche ist als Rasenfläche einzurichten und dauerhaft zu unterhalten. 10 % der Fläche sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern entsprechend der Pflanzempfehlung zu bepflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 3-8 Stück einer Art vorzunehmen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“

Die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ werden als private Verkehrsfläche festgesetzt. Durchfahrten für Ver- und Entsorgungszwecke sowie Rettungsdienste sind zulässig.

7.2 Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“

Auf den privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Besucherstellplätze“ müssen mindestens 16 Besucherstellplätze errichtet werden, die den Besuchern des Wohngebietes dienen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die in der Planzeichnung mit „1“ gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit „2“ gekennzeichnete Fläche wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter festgesetzt.

9. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen - Bundesimmissionschutzgesetz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund von Lärmimmissionen für schutzbedürftige Außenbereiche - S. von Ziffer 4.1 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer), an Fassaden orientiert sind, deren Bauteiloberfläche 50 dB(A) überschreitet, ist der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.

Von dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen kann abgesehen werden, wenn der Schallraum über ein weiteres Fenster an einer Fassade mit einem Pegel von weniger als 50 dB(A) verfügt.

Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch Baulösungen ein Schallschutz von mindestens 50 dB(A) über dem Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich ist.

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

Oberflächenbefestigung

Befestigte, nicht überdeckte Flächen der Baugrundstücke sowie private Stellplätze sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserundurchlässig auszuführen. Wasserundurchlässige Beläge dürfen einen Abflusswert von $\nu = 0,6$ nicht überschreiten.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15° sind zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestmaßnahme ist eine Extensivbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm auszuführen.

11.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4 m groß herzustellen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

11.2 Baumpflanzungen

An den im Plan dargestellten Baumstandorten (Standortempfehlungen) sind schmal Kronige, heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen sind aus nur einer Art zusammenzusetzen. Geringfügige Abweichungen vom festgelegten Standort bis zu 2,00 m sind zulässig. Befinden sich in diesem Bereich bereits angepflanzte Bäume, die nicht zu Erhalt festgesetzt sind, können diese eine Neuanpflanzung ersetzen. Bei den anzupflanzenden Bäumen entlang der Erschließungsstraßen und der B 3 soll ein regelmäßiges Raster hergestellt werden. Baumabschnitte sind mindestens 4