

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 (2) Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1(5)BauNVO). Ausnahmsweise zulässige Nutzungen/Anlagen gem. § 4 (3) Nr. 3, 4, 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig (§ 1 (6) Nr, 1 BauNVO).

#### 2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenzen festgesetzt. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet gelten:

GRZ: 0,4                      GFZ: 0,8                      Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß : II

Die maximale Traufhöhe (Th-max) der Hauptbaukörper (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit der Dachhaut) wird im Plangebiet mit 6,50 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe (Fh-max) wird im gesamten Plangebiet mit 9,00 m festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe und die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante fertige Straßenachse der dem Gebäude nächstgelegenen anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Maßgebend ist die Mitte der Strasse zugewandten Gebäudeliniien. Bei straßenseitig mit der Giebelfront zugewandten Gebäuden gilt als Messpunkt die Mitte der Verbindungslinien zwischen den Traufen. Die ermittelte Höhe bezeichnet eine Ebene, die an keiner Stelle überschritten werden darf.

#### 3. Bauweise - § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für das gesamte Baugebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Doppelhäuser in offener Bauweise (mit seitl. Grenzabstand). Doppelhäuser sind nur mit einer Gesamtlänge der aneinander gebauten Häuser bis zu 13,50 m zulässig.

#### 4. Nebenanlagen - § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 (1) und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Landesbauordnung (LBauO) zulässig.

#### 5. Stellplätze, Garagen, Carports - § 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 12(6) und 23(5) BauNVO

Stellplätze, Garagen und Carports (offene Garagen gem. § 1 Abs.2 und 3 GarVO) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich der Straßeneinmündungsradien. Gegenüber Grundstücksgrenzen sind Stellplätze, Garagen und Carports nach Landesbauordnung (LBauO) zulässig. Der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Vorderkante (=Einfahrtsbereich) von Garagen und Carports muss mindestens 5,00 m betragen (Stauraum).

#### 6. Verkehrsflächen - § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die in der Planurkunde in Form von zeichnerischen Festsetzungen bestimmten Straßenverkehrsflächen zwischen den Bauflächen sind in Form eines sogenannten Mischprofils auszubilden (niveaugleicher Ausbau der kombinierten Fahrbahn- und Gehwegflächen).

#### 7. Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen - § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Die für die Herstellung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sind im Eigentum des Anliegers zu belassen und von diesem zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen notwendige Betonrückenstützen sind entlang der Straßenbegrenzungslinien auf den angrenzenden privaten Grundstücken in der erforderlichen Breite zulässig.

## **8. Wasserflächen für die Regelung des Wasserabflusses - § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

Der derzeit vorhandene Wassergraben (Gew. III. Ordnung) ist in seinem offenen Grabenprofil zu belassen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (1) und (6) LBauO**

### **1. Dachform**

Die zulässige Dachneigung darf bei Hauptgebäuden 20° - 30°, bei Nebengebäuden, Garagen und Carports 0° - 25° betragen.

Ausgenommen von den o.g. Festsetzungen sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Gauben und Vordächer.

### **2. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Zäune bis zu einer Höhe von maximal 200 cm zulässig. An der Grundstücksgrenze errichtete Stützmauern gem. Nr. 6 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten als Bestandteil der Einfriedigung. Einfriedigungen und Begrenzungen (Tiefbordsteine u.a.) gegenüber Wirtschaftswegen und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind nur mit einem Grenzabstand von 50 cm zulässig.

### **3. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung beansprucht werden, als Garten oder Grünanlage anzulegen. Nicht zulässig ist das Abdecken der offenen Bodenflächen mit Kunststofffolien, Stein- und Geröllmaterialien, Kies, Sande und Kunststoffrasen.

### **4. Vorgärten**

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### **5. Stellplätze**

Für eine Wohnung über 60 m<sup>2</sup> sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für eine Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> ist 1 Stellplatz herzustellen. Die Größe der Wohnfläche ist gem. Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) zu berechnen. Die im Bereich der Garagen und Carports vorhandenen Kfz-Abstellplätze sind bei der Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze zu berücksichtigen.

### **6. Stützmauern und Aufschüttungen**

Auf privaten Baugrundstücken sind Stützmauern entlang der Straßenbegrenzungslinien unzulässig. Stützmauern entlang der rückseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen privater Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

### **Hinweise:**

Erd- und Bauarbeiten sind gem. § 21 Abs. 2 des DSchPflG rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 17 DSchPflG).

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Zu empfehlen ist eine Baugrunduntersuchung mit Überprüfung der Hangstabilität.

Vor Beginn des Abrisses von Gebäuden und sonstige baulichen Anlagen ist die untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.

Bei der Herstellung der Außenanlagen privater Baugrundstücke ist der Zufluss von Oberflächenwasser bei Starkregen zu prüfen. Soweit erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen auszuführen.

Im Zuge der Gebäudeplanung ist ein Gutachten zur Messung der Radonbelastung zu erstellen. Die im Gutachten aufgeführten baulichen Vorsorgemaßnahmen sind bei der Bauausführung zu berücksichtigen.