

Teil A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3-9 BauNVO)

WA = Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Im WA zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

sofern die Deckung des eigenen Stellplatzbedarfs auf privaten Grundstücken innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt und das Verkehrsaufkommen wohngebietsverträglich bleibt.

Unzulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Teil A-3) festgesetzt. Ist die Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 1 BauNVO), kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgebend, die im Bebauungsplan tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

um bis auf 0,6 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhen (GH_{max}) und Traufhöhen (TH_{max}) sind durch Planeinschrieb in Meter über Normalnull festgesetzt.

Als Traufhöhe gilt die Höhenlage des Schnittpunkts zwischen der traufseitigen Wandfläche mit der Oberkante Dachhaut. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich durch die Oberkante Dachhaut am Gebäudefirst oder der Attika.

Notwendige technische Dachaufbauten dürfen die zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 1 m überschreiten, wenn sie um das Maß der Überschreitung des Daches von der Außenfassade zurückgesetzt sind.

Unberücksichtigt bleiben im WA 4 Dachaufbauten, die gemäß § 6 LBO in den Abstandsflächen baulicher Anlagen sowie ohne eigene Abstandsflächen zulässig sind.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 2a BauGB und §§ 22–23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise ohne Längenbegrenzung.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) durch Baugrenzen festgesetzt.

1.3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude muss der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Hauptfirstrichtungen entsprechen, soweit dieser dort festgesetzt ist.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen als Gebäude sind innerhalb der Fläche 'VG' (Vorgarten) nicht zulässig.

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze, außer Fahrradstellplätze, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen 'Ga/Cp' (Garagen und Carports) und in den Flächen 'St' (Stellplätze) zulässig. Ansonsten sind oberirdische nicht überdachte Stellplätze ausnahmsweise auch in den übrigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn diese Stellplätze nachweislich bereits im genehmigten Bestand bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen.

Carports und oberirdische Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür festgesetzten Flächen 'Ga/Cp' zulässig. Tiefgaragen sind in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Zufahrten, Fahrradstellplätze und sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, die keine Gebäude sind, sind allgemein zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.5.1 Boden

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

1.5.2 Wasserdurchlässige Materialien

Neue oberirdische, nicht überdachte PKW-Stellplätze sind, soweit wasserrechtlich zulässig, mit wasserdurchlässigen Materialien mit Begrünungsanteil (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster) herzustellen.

1.5.3 Artenschutz und Pflanzbindung

Für die Außenbeleuchtung sind auf die zu beleuchtenden Flächen ausgerichtete LED's mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 °K oder insektenfreundlichere Leuchtmittel in insektendicht eingehauste Lampen mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60 °C zu verwenden.

Vor baulichen Maßnahmen an potenziellen Fledermausquartieren wie Vorhangfassaden oder am Dachbereich wie Gauben, Giebel, Traufe und Erkern muss geprüft werden, ob es einen Fledermausbesatz gibt oder gab. Bestätigt sich die Nutzung der Quartiere, muss vor Eingriff ein Ausgleichslebensraum geschaffen werden. Dies kann in Form von Fledermauskästen in unmittelbarer Nähe an Bestandsbäume oder Gebäude geschehen. Um die Tiere nicht in der Paarungszeit (September - Oktober) oder Wochenstube (April - Juli) zu stören, dürfen Bau- oder Abbrucharbeiten am Habitat nur im Zeitraum zwischen November bis März durchgeführt werden, sofern ein Winterquartier vorab ausgeschlossen werden konnte oder sofern nachweislich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Vor baulichen Maßnahmen im Bereich der Wiesenflächen hinter dem Gebäude im Nordwesten des Plangebiets muss geprüft werden, ob es ein Reptilienvorkommen gibt. Ist dies der Fall, müssen vor dem Eingriff in das Habitat die Reptilien aus dem Bereich vergrämt und abgefangen werden. Im Anschluss ist das Baufeld mit einem Reptilienschutzzaun während der gesamten Bauzeit vor Wiedereinwanderung zu schützen.

Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten und bei Entfall durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Diese Nachpflanzung muss in Form eines vogelfreundlichen Gehölzes umgesetzt werden oder es ist eine geeignete Nisthilfe für einheimische Vogelarten herzustellen.

Die Flächen, die nicht überbaut werden (z.B. durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten) sind als Vegetationsflächen herzustellen.