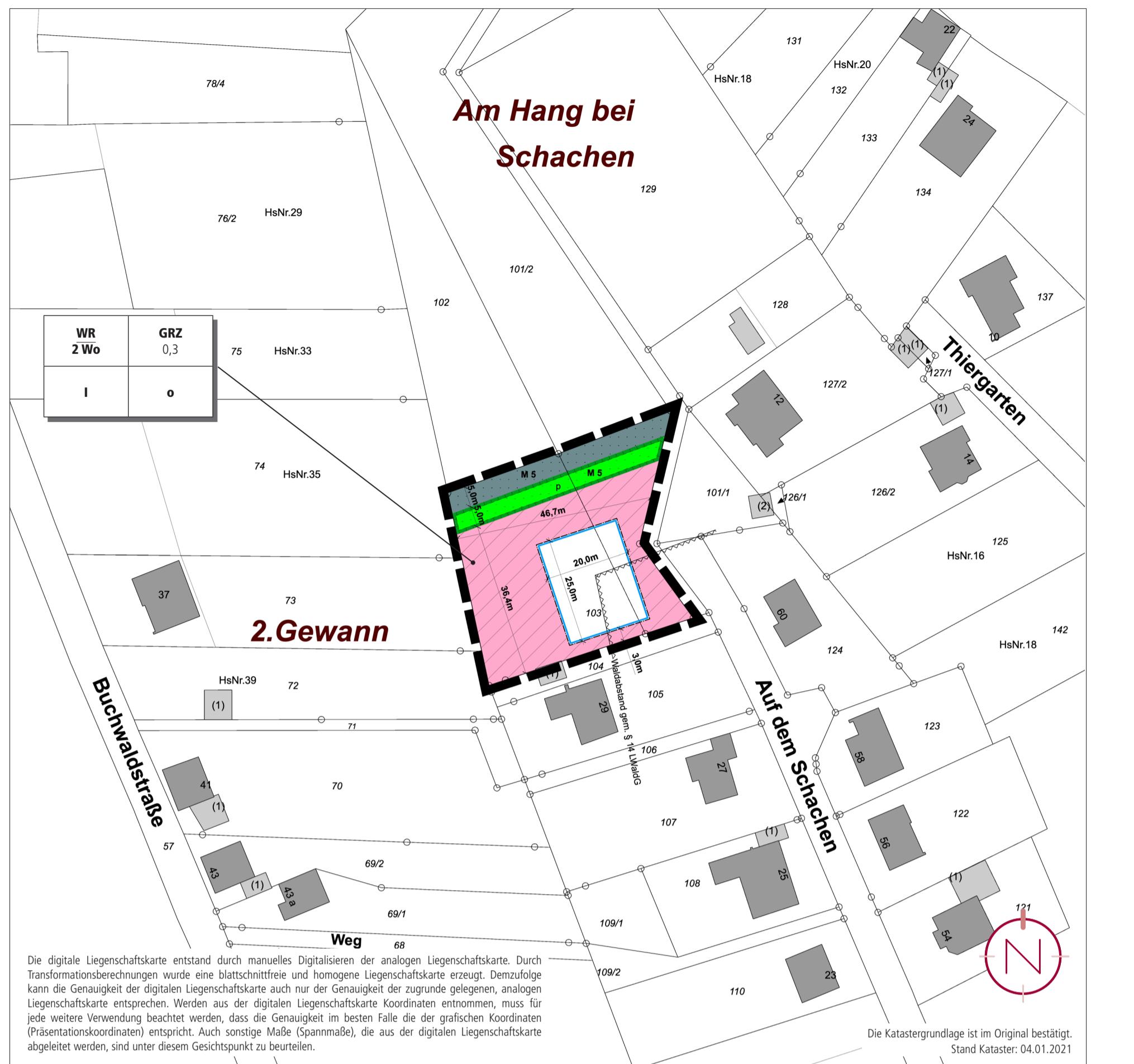
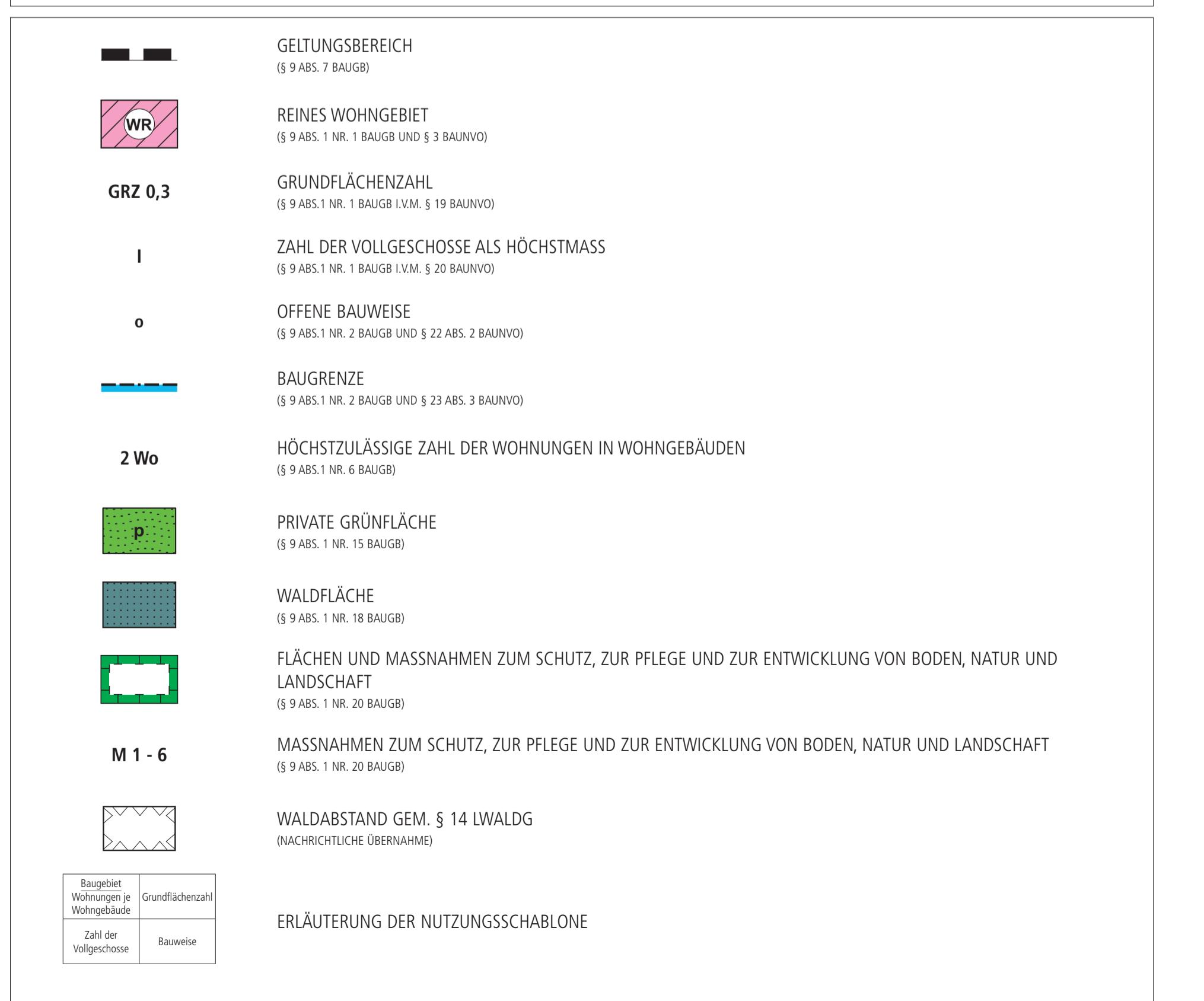


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG



TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB;
§ 1-14 BAUNVO

REINES WOHNGEBIEBT (WR)

zulässig sind:

- 1. Wohngebäude
- 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

ausnahmsweise zulässig sind:

- 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

gem. § 3 Abs. 3 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 16-21A BAUNVO

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO

Siehe Plan, gem. § 19 BauNVO
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO mit GRZ 0,3 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

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

mitzurechnen.

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Kellergeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

Siehe Plan

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Siehe Plan

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäude Teile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die den Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugelände selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports)

Siehe Plan.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung in der Abstandsfäche zur südlich angrenzenden Hausnr. 29 zulässig. Ausnahmeweise sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenze zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Siehe Plan.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 NR. 6 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BAUGB)

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 18 BAUGB)

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

M 1: Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeiten

Die Rodung von Gehölzen darf gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Setzzeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Um einen sicheren Schutz eventuell übertragender Fledermäuse zu gewährleisten, wird die Phase der möglichen Rodung/Freistellung auf den Zeitraum November bis Februar beschränkt.

M 2: Gehölzschutz

Bei der baulichen Umsetzung ist mit geeigneten Maßnahmen (Bauzaun, Rückschnitt, ggfs. Stammenschutz) während der Bauarbeiten sicherzustellen, dass die randlichen Gehölze nicht geschädigt werden. Falls es zu Schädigungen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, darf dies gewährleistet werden, dass der maximale Abfluss in die Kanalisation 4 l/s nicht überschreitet. Die anfallenden Wassermengen für ein 10 jährliches Regenereignis müssen schad-frei zurückgehalten werden.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

• Die Installation von Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf den Dachflächen ist zulässig.

• Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/ reflektierenden Materialien.

• Dacheindeckungen in glänzenden reflektierenden Materialien sind unzulässig.

• Fassaden und Dachflächen der Wohngebäude können zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas begrün werden.

• Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine).

• Je Wohneinheit sind gem. § 47 LBO zwei Stellplätze auf dem Privatgrundstück nachzuweisen.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

WALDABSTAND GEM. § 14 LWALDG (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

3. BAUWEISE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO

Siehe Plan

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäude Teile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die den Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugelände selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports)

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 NR. 6 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BAUGB)

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 18 BAUGB)

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

WALDABSTAND GEM. § 14 LWALDG (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

Siehe Plan.

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbauordnung in der Abstandsfäche zur südlich angrenzenden Hausnr. 29 zulässig. Ausnahmeweise sind Stellplätze, Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenze zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Siehe Plan.

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 NR. 6 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BAUGB)

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 18 BAUGB)

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

WALDABSTAND GEM. § 14 LWALDG (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBÄUDE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 7 BAUGB

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 NR. 6 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BAUGB)

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 18 BAUGB)

FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 NR. 20 BAUGB)

WALDABSTAND GEM. § 14 LWALDG (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

7. PRIVATE GRÜNFLÄCHE

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB

Siehe Plan.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)

OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 22 ABS. 2 BAUNVO)

BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BAUGB UND § 23 ABS. 3 BAUNVO)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 NR. 6 BAUGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BAUGB)

WALDFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 NR. 18 BAUGB)

FLÄCHEN UND MASSNA