

B. Festsetzungen durch Text

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Von der festgesetzten Grundfläche je Bauraum dürfen maximal die Klammerwerte mit dem Hauptgebäude ohne untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien oder Vordächer überbaut werden.

1.2 Die Grundfläche von Nebenanlagen wird auf 8 m² begrenzt.

1.3 Die Baugrenzen und Baulinien dürfen bei Beachtung der festgesetzten Grundflächen im WA 2 und 3 durch nachstehende Bauteile und Nebenanlagen mit folgenden Abmessungen überschritten werden:

Bauteile:

- Vordächer, wenn diese nicht tiefer als 2,5 m und nicht breiter als 2,5 m sind.
- Erker im 1. Obergeschoss, wenn diese nicht tiefer als 1 m und nicht breiter als 3 m sind und mit einem flach geneigten Pultdach gedeckt sind, dessen First an der Außenwand des Wohngebäudes verläuft.

Nebenanlagen:

- erdgeschossige Vorbauten in der Vorgartenzone für Müll, Fahrräder u. ä. (von der Gebäudehülle thermisch getrennt), wenn diese nicht tiefer als 2,5 m und nicht breiter als 3,0 m sind und keine größere Wandhöhe als 2,75 m aufweisen. Sie sind an das Hauptgebäude anzubauen mit einem flach geneigten (max. 12 °) Pultdach (First an der Außenwand des Hauptgebäudes) zu decken.

2. Art der Baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Schank- u. Speisewirtschaften im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind nicht zugelassen. Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nur die der Nr. 2 (nicht störendes Gewerbe) zulässig.

2.2 Je Einzelhaus oder Doppelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Hausgruppe sind maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

Im westlichen, durch Planzeichen A.3.4 abgegrenzten Hausgruppenhaus des WA 3, dürfen davon abweichend 2 Wohnungen realisiert werden.

3. Wandhöhe

Die zwingend festgesetzten Außenwandhöhen sind das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt der vor dem Gebäude liegenden Erschließungsstraße zur Oberkante der Dachhaut bzw. zur Oberkante Attika der Dachterrasse, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand bzw. Dachterrassenaußenwand .

4. Örtliche Festsetzungen

4.1.1 Dächer

Sämtliche Dachflächen der Wohngebäude und Garagen sind entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung entweder als mittensymmetrische Satteldächer oder Pultdächer mit Pfannendeckung im Erscheinungsbild naturroter Ziegel oder natürlicher patinierenden Blechdeckungen, in den jeweils festgesetzten Neigungen zu decken.

Giebel- und Traufseiten von Wohngebäuden sind mit max. 80 cm Dachüberstand auszuführen, Giebel- und Traufseiten von Garagen- und Carports sind mit maximal 50 cm Dachüberstand auszuführen,

Aneinandergebaute Gebäude mit gleicher Hauptfirstrichtung sind profilgleich auszuführen.

4.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

4.2 Sockelzone, Höhenlage der Gebäude

Sockel von verputzten Gebäuden sind putzbündig in gleicher Struktur wie die Gebäudeaußenwand auszuführen. Holzschalungen sind sinngemäß bis auf Spritzwasserhöhe (ca. 15 cm) zu führen

Die Höhe des Fertigfußbodens darf max. 0,3 m über dem festgesetzten Bezugspunkt der vor dem Gebäude liegenden liegen.

4.3 Abgrabungen

Abgrabungen sind unzulässig.

4.4 Carports, Müllsammelräume, Zuordnung

Die festgesetzten Gemeinschaftscarports und Müllsammelräume sind als rückseitig und giebelseitig geschlossene Ständerkonstruktion auszuführen. Die straßenseitige Fassade der Carports darf nicht durch Tore oder sonstige Absperrrichtungen geschlossen werden. Davon ausgenommen sind die ausgewiesenen Müllsammelräume. Die Gemeinschaftsflächen sind jeweils dem südlich gegenüberliegenden Bauraum zuzuordnen.

4.5 Materialien

Als Material an Außenwänden von Haupt- und Nebengebäuden sind, wenn nicht gesondert festgesetzt, hell verputztes Mauerwerk sowie naturbelassene oder hell gestrichene Holzschalungen zulässig.

Glasflächen sind unverspiegelt auszuführen.

4.6 Stellplätze

Je Wohneinheit sind 2 unabhängig von einander nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Diese sind innerhalb der dafür ausgewiesenen Carportflächen (ausgenommen westliches Hausgruppenhaus des WA 3) nachzuweisen.

Für eventuell zusätzliche, im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen sind die Stellplätze entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils neusten Fassung innerhalb des Baugrundstücks nachzuweisen.

4.7 Einfriedungen, Sichtschutz, Müllbehälter, technische Einrichtungen

- 4.7.1 Einfriedungen der durch Ziff. A.7.2 gekennzeichneteter Vorgartenbereiche sind unzulässig.
Gegenüber den öffentlichen Flächen sind Einfriedungen als sockelloser, für Kleintiere durchlässiger (mit 10 cm Bodenabstand) Holzzaun mit senkrechten, naturfarbenen Holzlatten (Maximalhöhe 1,20 m) auszuführen.
Trennungen der Parzellen untereinander müssen durch Maschendrahtzaun in gleicher Höhe vorgenommen werden.
- 4.7.2 Sichtschutzwände zwischen Hausgruppenhäusern und gegenüber dem öffentlichen Spielplatz sind 2,5 m hoch und bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
- 4.7.3 Müll ist in den dafür festgesetzten Gemeinschaftsflächen zur Abholung durch den Entsorger bereitzustellen. Diese dürfen entwurfsbedingt innerhalb des Bauraums verschoben werden.
- 4.7.4 Versorgungsleitungen sind gebündelt unter den Straßenbelägen zu verlegen. Erforderliche Schalt-, Verteiler-, und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen sind nur auf privaten Grundstücken zulässig.

4.8 Nebenanlagen

Je Parzelle ist innerhalb der Einfriedung entlang der südlichen Grundstücksgrenze ein Gartengerätehaus mit max. 6 m² Grundfläche und max. 2,5 m Wandhöhe zulässig. Aneinandergebaute Gerätehäuschen sind im gleichen Erscheinungsbild profilgleich auszuführen.

5. Grünordnung

5.1 Pflanzgebot

Sämtliche Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen sind mit den genannten Pflanzenarten (PFLANZENLISTE) und nachfolgend genannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

5.1.1 zu pflanzende Großbäume:

AP	Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
	Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
	Fagus sylvatica	- Rot-Buche
	Aesculus carnea	- rot blühende Kastanie
	Ulmus carpinifolia	- Feld-Ulme
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Juglans regia	- Walnuss
T	Tilia cordata	- Winterlinde
	Corylus colurna	- Baumhasel

5.1.2 zu pflanzende Klein- und Obstbäume

	Acer campestre	- Feld-Ahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Prunus avium	- Vogel-Kirsche
	Sorbus aria	- Mehlbeere
	Sorbus domestica	- Speierling

5.1.3 Sträucher / Hecken

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Ribes alpinum	- Alpen-Johannisbeere
Sambucus nigra	- Hollunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

5.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

5.2.1 Großbäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

5.2.2 Klein-Bäume

Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 14-16 cm

5.2.3 Obstbäume

Hochstämme, 2 x verpflanzt, m.B., St.U. 10-12 cm

5.2.4 Sträucher

2 x verpflanzt, 100-125 cm

5.2.5 Bäume in der Ortsrandbepflanzung

Heister, 2 x verpflanzt, o.B., 150-200 cm, Arten gemäß B.5.11 und B.5.1.2

5.3 Pflanzmengen

5.3.1 Öffentliche Grünfläche, Ortsrandbepflanzung

Je 1,5 – 2 m² Pflanzfläche ist ein Strauch zu pflanzen.

5 % der Gesamtpflanzung sind mit Heistern zu bepflanzen.

5.4 Befestigungsflächen, Wendeanlage

5.4.1 Befestigungsflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.4.2 Die Baumscheibe im Zentrum der Wendeanlage ist bis auf eine innere unbefestigte Pflanzfläche von 3 m Durchmesser in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasensteine o. dergl.) für Schwerlastverkehr (Feuerwehr, Müllauto) überfahrbar zu gestalten.

5.4.3 Parkplätze und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o.ä.).

6. Immissionsschutz

Im Planungsgebiet sind an allen mit Planzeichen A.1.2 gekennzeichneten Fassaden und Dachflächen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne von Anmerkung 1 in Ziff. 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) zulässig, es sei denn, dass diese durch Pufferräume wie Wintergärten vor Lärmimmissionen (Verbesserung min. 15 dB(A) geschützt werden oder auf der Südseite mindestens ein zusätzliches Fenster zur Belüftung erhalten, oder eine aktive Belüftung (Schalldämmlüfter) erhalten. Aktive Belüftungen (Schalldämmlüfter) dürfen das erforderliche resultierende Bauschalldämm-Maß nicht verschlechtern.

Das resultierende bewertete Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss an der Nordfassade mindestens 40 dB betragen.

An den übrigen Fassaden muss das resultierende Bauschalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der DIN 4109, Ausgabe November 1989, der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 35 dB betragen. Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen beinhalten auch Dachflächen.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung – 2. FlugLSV):

Wohnräume einschließlich Wohndielen, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer.