

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Teil 1: Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeine Zweckbestimmung

Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Tankstellen und
- Gartenbaubetriebe

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Grundflächenzahlen (GRZ) mit 0,3 festgesetzt.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die jeweiligen Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaß mit 0,6 festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb auf zwei festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauweise

Innerhalb des Baugebietes gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Baugrenzen innerhalb der Planzeichnung.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)

Im vorderen Grundstücksbereich sind Erschließungsanlagen und -flächen wie Zuwegungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen müssen dabei einen Abstand von mindestens 5,0 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einhalten. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatweg“ sind Wegflächen für den motorisierten sowie den Fuß- und Radverkehr zulässig. Ebenfalls sind Grünflächen und Bepflanzungen, Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers, technische Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Einfriedungen zulässig.

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

Offene Stellplätze sowie Zuwegungen sind – soweit wasserrechtlich zulässig – mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen auszuführen.

Teil 2: Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47 u. 88 LBauO)

Werbeanlagen und Antennen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Antennen sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig.

HINWEISE

Behandlung Oberflächenwasser

Gemäß § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser ortsnah zurückzuhalten, zu versickern oder zu verrieseln. Eine offene Versickerung von unbelastetem und auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser / Drainagewasser ist genehmigungs- und erlaubnisfrei.

Offene Versickerungs- (Flächen-, Mulden- oder Grabenversickerung) oder Rückhalte-einrichtungen sind so anzulegen, dass Gefahren oder Schäden zu Nachbargrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nicht entstehen können.

Eine Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen oder sonstigen Rückhalteanlagen zur Nutzung als Brauchwasser (z. B. Gartenbewässerung oder Löschwasser) wird ausdrücklich empfohlen.

Boden und Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

Bauzeitenbeschränkung

Das Plangebiet kann ein geeignetes Habitat für bodenbrütende sowie Gehölz brütende Vogelarten darstellen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumfällarbeiten während der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. März und dem 30. September untersagt. Erdarbeiten sind im gleichen Zeitraum ebenfalls zu vermeiden. Aufgrund der möglichen zeitlichen Diskrepanz zwischen den bauzeitlichen Einschränkungen und vorgesehenen Bodenarbeiten, ist alternativ eine Kontrolle der konkreten Bauflächen vor Beginn der Bodenarbeiten durch eine versierte Fachkraft durchzuführen. Werden dabei keine Nachweise bodenbrütender Arten erbracht, können die Bodenarbeiten auch während der Brutzeit durchgeführt werden.