

## SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

##### 1.1.2 Dorfgebiet (MD)

Nutzungen nach § 5 (8 und 9) (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und die Ausnahmen nach § 5 (3) sind nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

##### 1.2.1 Geschoßflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahlen mitzurechnen.

##### 1.2.2 Grundstücksgrößen

Für die Baugebiete A und C (Nutzungsschablonen) ist die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### 1.3 Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

abweichende Bauweise (a):

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise mit einer Länge auch von > 50 m, im Rahmen der überbaubaren Flächen, zulässig.

#### 1.4 Garagen/ Nebengebäude und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern und Pflanzflächen.

Stellplätze sind im Vorgartenbereich mit den unter Ziff. 1.7 festgesetzten Einschränkungen zulässig.

Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

Tiefgaragen sind auf den Baugrundstücken zulässig.

#### 1.5 Strassenbau (§9 (1) Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Strassenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich. Die Straßen und öffentliche Wege werden um ca. 0,5 m aufgeschüttet. Sie erhalten damit seitliche Böschungen von 0,75 m - 1,5 m, die in die privaten Grundstücke ragen.

#### 1.6 Flächenversiegelung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Garagenzufahrten (mit Ausnahme der Tiefgaragenzufahrten), Park- und Stellplätze sowie Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen (Schotterrasen, Rasenpflaster oder Rasengittersteine).

#### 1.7 Landespflegerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 9 Naturschutzgesetz)

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn Einfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern.

Je Grundstück (bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern) ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Auf den übrigen Grundstücken (Geschoßwohnungsbau) ist ein Obstbaum je 250 qm Grundstücksfläche zu pflanzen.

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.

Die Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche) sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Max. 40% dieser Flächen dürfen als Stellplätze genutzt werden (einschließlich Garagenzufahrten).

Ausnahme: Die Größe von 40% darf soweit überschritten werden, daß mindestens 2 Stellplätze außerhalb der Garagenzufahrt errichtet werden können.

Tiefgaragen sind - soweit sie nicht überbaut sind - zu begrünen.

#### 1.8 Dachflächenwasser (§ 9 Abs 1, Nr. 16 BauGB)

Die Ableitung von Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser) und Dränagewasser in das Kanalnetz ist westlich der Planstraße B nicht zulässig. Dieses Wasser ist über Sammelgräben der Versickerungsfläche im Bereich des Grünzuges zuzuführen.

#### 1.9 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind nach Tab. 8 der DIN 4109 (siehe Anhang) mit ihren Außenbauteilen zu bemessen. Festgesetzt wird der Lärmpegelbereich IV für Straßenfronten und Seitenfassaden.

#### 1.10 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten ist entsprechend den Eintragungen im Plan begrenzt.

### **2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (LBauO)**

#### 2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen Satteldächer festgesetzt.

Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

Nebengebäude und Garagen dürfen ausnahmsweise auch Pultdächer erhalten.

Dachfarbe: rot bis rotbraun

Dachüberstand: 0 - 0,5 m Ortgang

0,3 - 1,0 m an der Traufe

(Ausnahmen: An Balkon- und Terrassenseite bis 1,5 m)

Abweichungen von der Hauptfirstrichtung um jeweils 5° sind zulässig.

Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne auszuführen.

Die im Plan angegebenen Dachneigungen gelten nur für Hauptgebäude.

Für Doppelhäuser ist eine Dachneigung von 40° festgesetzt.

## 2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Satteldach, -Schleppdach-, Flachdach-Tonnendach oder Dreieckgauben zulässig. Die Gaubenbreite darf insgesamt 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten, wobei eine Einzelgaube max. 1,50 m breit sein darf.

Eine Zusammenfassung mehrerer Gauben ist bis zu einer Breite von 3,5 m zulässig (nur bei Schleppdach und Flachdachgauben).

Die Gauben müssen vom Ortgang mind. 1,00 m Abstand halten und von der Traufe (Außenkante Sparren bzw. Dachhaut) soweit zurückliegen, daß mindestens drei Ziegelreihen zwischen Traufe und Dachaufbau liegen. Bei Grenzbebauung muß der Abstand mind. 1,25 m zur Grenze betragen.

Der Abstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.

Die max. Höhe der Dachgauben darf 1,4 m, gemessen von OK Fensterbrüstung bis UK Sparren, betragen.

Zwischen den einzelnen Dachgauben muß ein Abstand von mind. 1,30 m eingehalten werden.

Die Gauben einer Dachseite sind einheitlich zu gestalten.

Zwerggiebel und Fassadenvorsprünge mit bis über die Traufe reichenden Giebelwänden (mit Satteldach) sind mit einer Breite von bis zu 1/3 der Gebäudelänge, jedoch max. 6,0 m breit zulässig.

Die Aussenflächen der Dachaufbauten sind in Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

Alle Nebenfirste müssen mind. 1,5 m unter dem des Hauptgebäudes liegen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

## 2.3 Traufhöhen / Firsthöhen

Bezugspunkt für die Traufhöhe (Traufpunkt = Schnittpunkt Außenfläche Wand / Oberfläche Dachhaut) ist die Oberfläche der Verkehrsfläche, von der aus die Erschließung erfolgt (Maß in Gebäudemitte).

## 2.4 Doppelhäuser/ Hausgruppen/ geschlossene Bauweise

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 (2) Nr.4 und (4) BauNVO)

Für Doppelhäuser, Hausgruppen und geschlossenen Bauweise wird eine Mindestwandhöhe von 1,0 m unter der im Plan vorgeschriebenen max. Wandhöhe festgesetzt.

## 2.5 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Material der Fassaden wie das Hauptgebäude auszubilden.

Nebeneinanderliegende Garagen sind in ihrer straßenseitigen Ansicht in Höhe und Dachform einander anzugleichen.

## 2.6 Äußere Gestaltung der Gebäude

die Fassaden müssen vertikal gegliederte, Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Fenster sind überwiegend hochformatig auszuführen.

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen oder als Sichtmauerwerk im ortstypischen Sandstein auszuführen

Grobstrukturierte Putze, Dekor- und Modellierputze sind nicht zulässig

Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten, glasierten oder ähnlichen Materialien, Fassadenplatten sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind unzulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile und Nebengebäude ist auch eine helle Holzverschalung zulässig.

Im Geschößwohnungsbau (Nutzungsschablonen A und B) sind Gebäude von mehr als 30 m Gesamtlänge durch zurückgesetzte, transparente Zwischenbauten von mind. 3 m Breite zu untergliedern (z.B. Nutzung als Treppenhäuser, Wintergärten o.ä.).

## 2.7 Außenanlagen

Straßenseitig, zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche sind Einfriedigungen nicht zulässig

An den Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken sind Hecken und Sträucher zulässig, in die ein Maschendrahtzaun von max. 1,0 m Höhe eingezogen werden kann.

## 2.8 Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe darf 13,0 m nicht überschreiten.

### 3.0 Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen, können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden:

zu 2.1

Die Dachgauben (nur Schlepp- oder Flachdachgauben) bei Doppelhäusern können an der gemeinsamen Haustrennwand zusammengefaßt werden.

Max. Gaubenbreite : 3,0 m je Doppelhaushälfte.

### 4.0 Hinweise

#### 4.1 Gründungen

Die Anforderungen an den Baugrund nach DIN 1054 sind zu beachten.

#### 4.2 Empfehlung zur Kellerausbildung

Da durch die Versickerung des Oberflächenwassers mit erhöhter Feuchtigkeit im Erdreich zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse im Randbereich des Regenrückhaltebeckens die Ausbildung als Wanne dringend empfohlen.

#### 4.3 Straßengestaltung

Die Wohnstraßen (ohne Trennung der Verkehrsarten) sollen gepflastert werden. Die an die Wohnstraßen angrenzenden Park- bzw. Stellplätze sind in Rasenpflaster auszuführen.

#### 4.4 Unterhaltungsarbeiten bei Versickerungsbecken

Da die Versickerungsflächen gleichzeitig als Ausgleichsflächen dienen, sind Gehölzrückschnitte, Entschlammungen und sonstige Unterhaltungsarbeiten nur während der Vegetationsruhe (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

#### 4.5 Lärmschutz

Ansprüche für Lärmschutzmaßnahmen gegen die von Landesstraße L 512 ausgehende Lärmimmission gegenüber dem Straßenbaulastträger bestehen nicht.

#### 4.6 Altablagerungen

Altablagerungen im Plangebiet sind unbekannt. Sollten Hinweise auf das Vorhandensein einer Altablagerung bestehen, so ist die Bezirksregierung unverzüglich zu informieren und das weitere Vorgehen abzusprechen.

ANHANG 1

Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel"	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.