

TEXT (-TEIL B-)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) werden gemäß §1 (6) BauNVO die Ausnahmen des §4 (3) BauNVO Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Terrassen, Balkone, Kellertreppen und sonstige unterkellerte oder nicht unterkellerte Treppenanlagen um höchstens 30 qm je abgeschlossener Wohneinheit kann ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch die Grundflächen von baulichen Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, um bis zu 60 % überschritten werden dürfen.

2.3 Bei Hausgruppen im Sinne des §22 (2) BauNVO ist für Teilgrundstücke mit Gebäuden, die beidseits an der Grundstücksgrenze errichtet werden, in den Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ = 0,5 zulässig, sofern die Hausgruppe die für das Baugebiet festgesetzte GRZ einhält.

2.4 Bei privater Erschließung dürfen die gemeinschaftlichen privaten Verkehrsflächen entsprechend den jeweiligen Eigentumsverhältnissen der anliegenden Grundstücke gemäß §21a (2) BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen (GRZ) hinzugezogen werden.

2.5 Die zulässige Gebäudehöhe errechnet sich aus der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse multipliziert mit 3,0 m als maximale Traufhöhe, zzgl. einmalig 2,5 m als maximale Firsthöhe über der Geländeoberfläche. Als Geländeoberfläche gilt die Oberkante Straßenbelag (Gehweg) der dem Grundstück am nächsten liegenden Straßenverkehrsfläche. Die Maße gelten nicht für technische Aufbauten sowie Schornsteine und Lüftungsrohre.

3. Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Baugebieten C2, C3 und C4 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 25 m in offener Bauweise errichtet werden.

3.2 In den Baugebieten C1, C5 und C6 können Gebäude bis zu einer Länge von maximal 16 m in offener Bauweise errichtet werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten, Eingangstreppen, Terrassen u.ä.) kann um bis zu 2 m zugelassen werden. Das gleiche gilt für Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und für bauliche Anlagen, soweit sie nach BbgBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen nur in einem Abstand bis zu 15 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Maßgeblich ist die Straßenbegrenzungslinie der Straße, von der aus die Erschließung des Grundstücks erfolgt.

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

6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze und Wege in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Grundstückszufahrten und Zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite von max. 3,50 m befestigt werden.

6.2 Die Befestigung der Stellplätze innerhalb der Parkstreifen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Verkehrsflächen mit Breiten kleiner als 7 m sind als Pflasterflächen herzustellen.

7. Gebiete, in denen bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§9 (1) Nr. 23 BauGB)

Für die Wärmeversorgung der Gebäude im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist allgemein nur die Fernwärmeversorgung oder die Verwendung von Erdgas zugelassen. Weiterhin zulässig ist die Nutzung von Erdwärme, Solarenergie oder der Anschluss an ein Blockheizkraftwerk. Je Wohnung ist eine Feuerstelle mit festen Brennstoffen (Kamine, Kaminöfen, Kachelöfen) zulässig.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25 a BauGB)

8.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück ab 350 qm Baugrundstücksfläche 1 Baum der Pflanzliste A oder C zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm zu pflanzen. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung gemäß Pflanzliste A oder C zu ersetzen.

8.2 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten von bis zu 7 m sind in durchschnittlich 14 m Abstand (minimal 12 m bis maximal 16 m) hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

8.3 Auf den Verkehrsflächen mit Breiten über 7 m sind in durchschnittlich 22 m Abstand hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste C zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der anzupflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm. Abgang von Baumbestand ist durch Neupflanzung zu ersetzen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Für die Baugebiete C1, C2, C3 und C4 wird festgesetzt, dass das oberste der maximal zulässigen Vollgeschosse höchstens über drei Viertel seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m oder höher als Raum-Innenmaß erreichen darf.

PFLANZLISTE

Pflanzliste A (Obstbaumsorten)

Apfel: Boiken, Goldrenette von Blenheim, Adersleber Kavill, Jacob Lebel, Schöner aus Herrnhut, Baumanns Renette, Schöner aus Boskop, Große Kasseler Renette, Rheinischer Bohnapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rheinischer Winterambur, Ananasrenette.

Birne: Gute Luise, Gellerts Butterbirne, Konferenzbirne, Clapps Liebling, Alexander Lucas

Pflaume: Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge, Grüne Reneklade, Czar, Hubertur

Süßkirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders späte schwarze Knorpelkirsche, Große Prinzessin, Kassins Frühe Herzkirsche

Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Kelleris

Pflanzliste B (Sträucher)

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellans
Euonymus europaea
Genista tinctoria
Lonicera xylosteum
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangulus
Ribes divaricatum Sparrige
Ribes alpinum
Ribes rubrum
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haseinuss
Pfaffenhütchen
Färberginster
Heckenkirsche
Kreuzdorn
Faulbaum
Stachelbeere
Alpenjohannisbeere
Rote Johannisbeere
Hundsrose
Weinrose
Brombeere
Schwarzer Holunder
Schneeball

Pflanzliste C (Baumarten)

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Betula pendula
Carpinus betulus
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Malus sylvestris
Prunus avium
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus laevis

Feldahorn
Spitzahorn
Berg-Ahorn
Rosskastanie
Weißbirke
Hainbuche
Rotdorn
Weißdorn
Rotbuche
Holzapfel
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stieleiche
Schwedische Mehlbeere
Eberesche
Winterlinde
Sommerlinde
Flatterulme