Teil B - Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

I.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet - **WA** – festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)

I.2 In den allgemeinen Wohngebieten **WA²** und **WA³** sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

II Maß der baulichen Nutzung

II.1 Im allgemeinen Wohngebiet **WA¹** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 festgesetzt. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) für
a) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
b) Schank- und Speisewirtschaften,
c) nicht störende Handwerksbetriebe,
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
f) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
g) Anlagen für Verwaltungen,
h) Gartenbaubetriebe und
j) Tankstellen
bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)

II.2 In den allgemeinen Wohngebieten **WA²** und **WA³** wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.3 Im allgemeinen Wohngebiet **WA¹** darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Ausnahmsweise darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für
a) die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
b) Schank- und Speisewirtschaften,
c) nicht störende Handwerksbetriebe,
d) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
f) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
g) Anlagen für Verwaltungen,
h) Gartenbaubetriebe und
j) Tankstellen
bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

II.4 In den allgemeinen Wohngebieten **WA²** und **WA³** darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

II.5 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten **WA²** und **WA³** die Fläche eines Baugrundstückes mehr als 600 m², darf eine Grundfläche von 120 m² je Einzelhaus und 100 m² je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.6 Im allgemeinen Wohngebiet **WA¹** sind bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen, in den allgemeinen Wohngebieten **WA²** und **WA³** mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

II.7 Im allgemeinen Wohngebiet **WA¹** dürfen die Traufhöhen maximal 6,50 m und die Firsthöhen maximal 10,00 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

II.8 Im allgemeinen Wohngebiet **WA²** dürfen die Traufhöhen maximal 4,30 m und die Firsthöhen maximal 8,80 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

II.9 Im allgemeinen Wohngebiet **WA³** dürfen die Traufhöhen maximal 4,20 m und die Firsthöhen maximal 8,70 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

III Immissionsschutz

III.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen im allgemeinen Wohngebiet **WA¹** der Mahlower Straße zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von 45 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind nur in den der Mahlower Straße abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

III.2 In der **Lärmzone I** müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den allgemeinen Wohngebieten **WA¹** und **WA²** der Anhalter-Bahn zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind im **WA²** der Lärmzone I nur in den der Anhalter Bahn abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

III.3 In der **Lärmzone** II müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den allgemeinen Wohngebieten **WA¹** und **WA²** der Anhalter-Bahn zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109) von 35 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind im **WA²** der Lärmzone II nur in den der Anhalter Bahn abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schallgedämmt ausgestattet werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IV Sonstige Festsetzungen

IV.1 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m² aufweisen. Ausnahmsweise dürfen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke folgende Baugrundstücksgrößen aufweisen:

Flur 10	Flurstück	1032	465 m²
	Flurstück	1034	450 m²
	Flurstück	1035	466 m²
	Flurstück	1036	447 m²
	Flurstück	1037	477 m²
	Flurstück	1080	435 m²
	Flurstück	1081	435 m²
	Flurstück	1093	352 m²
	Flurstück	1094	351 m²
Flur 11	Flurstück	92/3	375 m²
	Flurstück	92/4	350 m²
	Flurstück	141	435 m²
	Flurstück	214	468 m²
	Flurstück	230	459 m²
	Flurstück	232	415 m²
	Flurstück	242	475 m²
	Flurstück	263	470 m²
	Flurstück	391/1	403 m²
	Flurstück	391/2	403 m²
	Flurstück	397/1	432 m²
	Flurstück	397/2	432 m²
	Flurstück	417/1	406 m²
	Flurstück	417/2	407 m²
	Flurstück	430/1	441 m²
	Flurstück	564	360 m²
	Flurstück	567	498 m²
	Flurstück	569	491 m²
	Flurstück	570	490 m²
	Flurstück	578	399 m²
	Flurstück	579	400 m²
	Flurstück	609	430 m²
	Flurstück	610	430 m²
	Flurstück	612	400 m²
	Flurstück	616	343 m²
	Flurstück	621	307 m²

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

IV.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

V Überbaubare Grundstücksfläche

V.1 Die Baugrundstücke sind unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude sowie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen in voller Tiefe überbaubar.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)

VI Grünfestsetzungen

VI.1 Im allgemeinen Wohngebiet **WA²** ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude (Vorgarten) je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VI.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA³** ist als Ausgleichmaßnahme je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VI.3 Im allgemeinen Wohngebiet **WA³** sind als Ausgleichsmaßnahme je 200 m² Grundstücksfläche 6 Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 100 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genistra, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muss die Pflanzgröße mindestens 40 cm betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher ab einer Höhe von 100 cm anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VI.4 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 25a BauGB)

VI.5 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

VII Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

VII.1 Im allgemeinen Wohngebiet **WA²** ist eine Sockelhöhe von maximal 0,80 m und im allgemeinen Wohngebiet **WA³** eine Sockelhöhe von maximal 0,70 m einzuhalten.

Pflanzenliste

Bäume:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sträucher:	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Genista tinctoria	Farber-Ginster
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraster	Wildbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix carprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball