Teil B: Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen,Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf für ein Einzelhaus eine Grundfläche (GR) von maximal 150 m² nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Einzelhäusern als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 225 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten die Fläche des Baugrundstückes mehr als 500 m², darf für eine Doppelhaushälfte eine Grundfläche (GR) von maximal 100 m² nicht überschritten werden. Die maximal zulässige Grundfläche für diese Baugrundstücke mit Doppelhaushälften als Summe aller baulichen Anlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück beträgt 150 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

3 Höhe baulicher Anlagen

3.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Dachabschluss. Die Oberkante (OK) Gebäude ist das Maß zwischen der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) und dem obersten Gebäudeabschluss. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Firsthöhe bzw. 1,0 m über Oberkante Gebäude zulässig.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.2 Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Erdgeschoss-Oberkante-Rohfußboden) darf maximal 50 cm über der gemäß textlicher Festsetzung 3.3 festgesetzten Geländehöhe (Bezugshöhe) liegen.
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.3 Als Bezugshöhe für die Geländeoberkante wird eine Geländehöhe von 39,20 m über NHN festgesetzt.
(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

4 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.2 In der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sind als Ausgleichsmaßnahme an der nördlichen Grenze der Flächenaufweitung und an der westlichen Grenze zu Flurstück 211/3 in einer Breite von 5,5 m Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Ausgehend von der Schillerstraße ist darüber hinaus als Ausgleichsmaßnahme die westliche Grenze der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz in einer Breite von 10,0 m mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. Bei diesen Gehölzpflanzungen ist ein Abstand von 2,0 m zum WA 1 bzw. WA 2 zu berücksichtigen. Die Gehölzpflanzungen sind in einem Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m vorzunehmen. Die verbleibende Fläche zwischen Kantstraße und Schillerstraße ist mit Ausnahme der Spielflächen mit Landschaftsrasen anzusäen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3 Freistehende Garagen und Carports sind mit Schling-, Rank- bzw. Kletterpflanzen der Pflanzenliste (mindestens 2 Pflanzen je Garage und Carport) zu begrünen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211/3).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.4 In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum/Obstbaum der Pflanzenliste, unter Anrechnung vorhandener Bäume, zu pflanzen. Die Pflanzbindung gilt nicht für das Grundstück Fritz-Reuter-Straße 40 (Flurstück 211/3).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Größe des Baugrundstückes bei Einzelhäusern 600 m² und bei einer Doppelhaushälfte 400 m² nicht unterschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

5.2 Auf den straßenbegleitenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgartenbereich) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
Die rückwärtige Baugrenze entlang der Schillerstraße sowie entlang der Kantstraße kann zur Errichtung von Terrassen um bis zu 5,0 m (Schillerstraße) bzw. um bis zu 3,0 m (Kantstraße) überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A, B, C, D ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

6.1 Einfriedungen
Die Höhe der Einfriedungen parallel zur Straßenbegrenzungslinie sowie entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) darf gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche 1,2 m nicht überschreiten.
Parallel zur öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sowie zu privaten Grundstücksgrenzen darf die Höhe der baulichen Einfriedungen gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche 1,5 m, die Höhe von Hecken- oder Strauchpflanzungen als Einfriedungen 2,0 m nicht überschreiten.
Durchlässe wie Türen oder Tore sind an Einfriedungen zwischen der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz und den angrenzenden Baugrundstücken unzulässig.
Auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen Doppelhaushälften darf eine bauliche Einfriedung mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer maximalen Tiefe (gemessen von der rückwärtigen Gebäudekante) von 2,5 m errichtet werden.
Als natürliche Geländeoberfläche gilt die Fläche, die von der Einfriedung überdeckt wird.
Bauliche Einfriedungen sind nur als offene (blickdurchlässige) Einfriedungen (z. B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) zulässig. Pflanzliche Einfriedungen sind als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig.

6.2 Ausbildung von Dächern
In den allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrische Sattel-, Zelt-, Walmdächer sowie Flachdächer zulässig; Mansard- und Pultdächer sind unzulässig.
Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten und bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

6.3 Pro Gebäude ist nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Dachfläche hat die Gaube allseitig zu umschließen. Eine Gaube darf maximal ein Drittel der Dachlänge betragen; alle Gauben dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von maximal 50% der zugeordneten Dachlänge (Trauflänge) nicht überschreiten. Die Dachgauben dürfen nicht die Höhe des Hauptfirstes erreichen, sondern müssen mindestens 1,0 m abgesetzt sein. Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses angeordnet werden.

6.4 Dacheindeckungen
Dacheindeckungen sind nur unglasiert und nicht glänzend in den Farben rot, grau oder anthrazit in allen RAL-Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen auf der Dachfläche zur Nutzung erneuerbarer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen o.ä.).

Pflanzenliste

Bäume (Stammumfang 18-20 cm in 1,30 m Höhe):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme

Obstbäume:

Cydonia oblonga i.S.	Quitten
Malus domestica i.S.	Apfel
Pyrus communis i.S.	Birne
Prunus avium i.S.	Süßkirsche
Prunus cerasus i.S.	Sauerkirschen
Prunus domestica i.S	Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen

Sträucher: (60-100cm)

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fructicosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix repens ssp. argentea	Sand-Kriech-Weide
Salix rosmarinifolia	Lavendel-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen: (60-100 cm)

Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera x heckrottii	Feuer-Geißblatt
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich