

## FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG WIRD FOLGENDES FESTGESETZT:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG und BauNVO)

#### 1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

IN DEN ALLGEMEINEN WOHNGEBIETEN SIND DIE NACH § 4 (3) 4. BIS 6. BauNVO VORGESEHENEN AUSNAHMEN (GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN UND STÄLLE FÜR KLEINTIERHALTUNG) NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES UND DAHER NICHT ZULÄSSIG (§ 1 (4) BauNVO).

#### 1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.21 DIE ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE KANN ALS AUSNAHME UM DIE FLÄCHEN NOTWENDIGER GARAGEN, DIE UNTER DER GELÄNDE-OBERFLÄCHE HERGESTELLT WERDEN, ERHÖHT WERDEN, JEDOCH HÖCHSTENS UM GFZ 0,1 (§ 21 a (5) BauNVO).

1.22 IN DEN BAUGEBIETEN WA 1, WA 2 UND WA 3 KANN BEI AUSFÜHRUNG MIT FLACHDACH (DACHNEIGUNG 0°) EIN DRITTES GESCHOSS ERRICHTET WERDEN. DIE GESCHOSSFLÄCHE DIESER DRITTEN GESCHOSSES DARF HÖCHSTENS 60 % DER GESCHOSSFLÄCHE DES DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSSES BETRAGEN (§ 16 (2) SATZ 3 BauNVO).

#### 1.3 BAUWEISE (§ 22 (4) BauNVO)

ALS ABWEICHENDE BAUWEISE (a) WIRD FESTGESETZT: GEBÄUDE UND GEBÄUDEGRUPPEN OHNE LÄNGENBESCHRÄNKUNG, SONST IM SINNE DER OFFENEN BAUWEISE.

#### 1.4 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1. b) BBauG)

FÜR DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GILT DIE EINZEICHNUNG IM LAGEPLAN ALS RICHTLINIE. DIE GEBÄUDE SIND PARALLEL ZU DEN RICHTUNGSPFEILEN ZU STELLEN.

#### 1.5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) 1.d) BBauG)

IN DEN BAUGEBIETEN WA 4 UND WA 5 IST DIE ERDGESCHOSS-FUSSBOGENHÖHE DER WOHNGEBÄUDE HÖCHSTENS 1,0 m ÜBER DIE UMGEBENDE ERSCHLIESSUNGSSTRASSE ANZULEGEN. DER FUSSBODEN DER UNTERIRDISCHEN GARAGEN MUSS CA. 2,0 m UNTER DER ANGRENZENDEN STRASSE LIEGEN.

#### 1.6 FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN (§ 9 (1) 1. e) und 12. BBauG)

1.61 SOWEIT IM BEBAUUNGSPLAN BESONDERE FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN FESTGESETZT SIND, KÖNNEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN NUR INNERHALB DER DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ODER INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN WEITERE NOTWENDIGE FLÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN.

SOWEIT IN BEREICHEN DES BEBAUUNGSPLANES KEINE BESONDEREN FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN FESTGESETZT SIND, KÖNNEN STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWOHL AUF DEN ÜBERBAUBAREN, ALS AUCH AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ERRICHTET WERDEN.

1.62 FÜR GEBÄUDE MIT VIER UND MEHR VOLLGESCHOSSEN SIND GARAGEN UNTER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE (UGGa) ZU ERRICHTEN.

1.7 GRUNDSTÜCKE, DIE VON DER BEBAUUNG FREITZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 (1) 2. und 16. BBauG)

SICHTFLÄCHEN SIND VON JEDER SICHTHINDERNDEN NUTZUNG ODER EINFRIEDIGUNG FREITZUHALTEN. EINE BEPFLANZUNG IST BIS ZU 60 cm HÖHE (GEMESSEN ÜBER DER FAHRBAHN) ZULÄSSIG.

1.8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (PPLANZZWANG) (§ 9 (1) 15. BBauG)

ENTSPRECHEND DEM PLANEINTRAG SIND EINZELBÄUME, BAUMREIHEN ODER BAUMGRUPPEN ZU PFLANZEN. ES SIND FOLGENDE LAUBBÄUME ZU VERWENDEN:

KUGELAHORN	-	(Acer platanooides "Globosum")
WEISSDORN	-	(Crataegus carrierei)
ROTDORN	-	(Crataegus monogyna "Kermesina-plena")
VOGELBEERE	-	(Sorbus intermedia)

1.9 BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 (1) 16. BBauG)

DIE IM LAGEPLAN EINGEZEICHNETEN BÄUME SIND DAUERND ZU ERHALTEN. IM BEREICH DER KRONENTRAUPE MÜSSEN DAS WURZELWERK UND DIE STÄMME VOR BESCHÄDIGUNGEN, INSBESONDERE BEI BAU- UND ERDARBEITEN, DURCH GEEIGNETE SICHERUNGSMASSNAHMEN GESCHÜTZT WERDEN.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (LBO)

2.1 KINDERSPIELPLÄTZE

AUF § 13 (2) LBO (ANLAGE VON KINDERSPIELPLÄTZEN) WIRD BESONDERS HINGEWIESEN. DIE IM LAGEPLAN EINGETRAGENEN STANDORTE FÜR KINDERSPIELPLÄTZE GELTEN ALS RICHTLINIE.

2.2 BEBAUUNGSFORM UND GEBÄUDEHÖHEN (§ 111 (1) 1. LBO)

2.21 IN DEN BAUGEBIETEN WA 4 UND WA 5 SIND DIE GEBÄUDE IN DER HÖHE ZU STAPFELN. DIE EINTRAGUNGEN IM LAGEPLAN GELTEN ALS RICHTLINIE. ÜBERSCHREITUNGEN DER ABGRENZUNGEN FÜR DIE EINZELNEN, VERSCHIEDEN HOHEN GEBÄUDETEILE IN ANPASSUNG AN DIE EINZELPLANUNG (GRUNDRISSAUSBILDUNG UND FASSADENGLIEDERUNG) KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN. EINHEITLICHE, UNGEGLIEDERTE BAUKÖRPER MIT GLEICHBLEIBENDER HÖHE SIND NICHT ZULÄSSIG.

ES WIRD EMPFOHLEN, UMLAUFENDE BALKONE UND WOHNTERRASSEN VORZUSEHEN; DIESE GEBÄUDETEILE KÖNNEN EBENSO WIE TREPPENHÄUSER UND AUFTÜGE DIE BAUGRENZEN UM 1,5 m ÜBERSCHREITEN.

2.22 ES WIRD UNTER BESTIMMTEN VORAUSSETZUNGEN EMPFOHLEN (z.B. WENN KEINE UMLAUFENDEN BALKONE VORGESEHEN WERDEN), STATT LANGGESTRECKTER, GERADER BAUKÖRPER, EINE VERSETZTE REICH GEGLIEDERTE ANORDNUNG VORZUSEHEN, WOBEI DIE IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN AN DER LÄNGSRICHTUNG DER GEBÄUDE UM JE 1,5 m ÜBERSCHRITTEN WERDEN DÜRFEN. DIE VORGENANNTTE ÜBERSCHREITUNG IST NUR BEI GEGLIEDERTER AUSBILDUNG DER BAUKÖRPER ZULÄSSIG (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

2.23 IM ÜBRIGEN UNTERLIEGT DIE ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN IN DEN WOHNGEBIETEN WA 4 und WA 5 DER GESAMTKONZEPTION EINER STÄDTEBAULICH-GESTALTERISCHEN OBERLEITUNG.

2.3 RUNDFUNK- UND FERNSEHANTENNEN (§ 111 (1) 3. LBO)

FÜR EIN BAUGRUNDSTÜCK IST JEWEILS NUR EINE RUNDFUNK- ODER FERNSEHANTENNE ZULÄSSIG.

2.4

GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE  
SOWIE DER EINFRIEDIGUNGEN (§ 111 (1) 6. LBO)

FÜR DIE BAUGEBIETE WA 4 UND WA 5 IST MIT DEN BAUVORLAGEN  
EIN GRÜN- UND FREIFLÄCHENPLAN VORZULEGEN.

ZEICHNERISCH UND MIT ERLÄUTERNDEN TEXT SIND DABEI U.A.  
DARZUSTELLEN:

LAGE UND GESTALTUNG DER GEMEINSCHAFTSANLAGEN (KINDERSPIEL-  
PLÄTZE, STELLPLÄTZE, WAGENWASCHPLÄTZE, PLÄTZE FÜR ABFALL-  
BEHÄLTER, WÄSCHETROCKENPLÄTZE UND TEPPICHKLOPFSTANGEN)  
SOWIE DER SICHTSCHUTZWÄNDE FÜR WOHNHÖFE ODER TERRASSEN.

FREIFLÄCHEN (MIT AUSNAHME DER ABZUSCHIRMENDEN FLÄCHEN FÜR  
GEMEINSCHAFTSANLAGEN, WOHNHÖFE ODER TERRASSEN) DÜRFEN  
NICHT MIT MAUERN, ZÄUNEN ODER HECKEN EINGEFRIEDIGT WERDEN.  
SOWEIT STÜTZMAUERN NOTWENDIG WERDEN, SIND SIE IN SICHT-  
BETON (UNVERPUTZT, UNGESTRICHEN) MIT WAAGRECHTER OBER-  
KANTE AUSZUFÜHREN.

2.5

BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN (§ 111 (2) 3. LBO)

ZUM SCHUTZ VOR UMWELTGEFAHREN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN  
DÜRFEN PESTE UND FLÜSSIGE BRENNSTOFFE ZUR WÄRMEERZEUGUNG  
FÜR HEIZUNG UND WARMWASSERBEREITUNG IN DEN BAUGEBIETEN WA  
4 UND WA 5 NICHT VERBRANNT WERDEN.