

TEIL B -TEXT -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. In den Baugebieten 2,2a,3,8,13,14,15 sind je selbständiger Einheit (Gebäudeteil einer Hausgruppe, Doppelhaushälfte) nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
2. In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen freier Berufe, nicht zulässig.
§ 1(5 und 6) BauNVO
3. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 2-5 BauNVO nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauNVO)
4. Entlang der Falkenbergstraße sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.

A: Lärmpegelbereich IV	Außenbauteile	erf. R'w,res. 40 dB
B: Lärmpegelbereich III	Außenbauteile	erf. R'w,res. 35 dB
C: Lärmpegelbereich I - III	Außenbauteile	erf. R'w,res. 30 dB
- Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.
(§ 9(1) 24 BauGB)
5. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten 4-7 u. 9-12 mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden.
(§ 19(4) BauNVO)
6. In den Baugebieten 2,7,8,12 kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ und GFZ für Einzelgrundstücke von Mittelhäusern überschritten werden, wenn sich die Überschreitung durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit ergibt, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wird.
(§ 17 (2) Nr.2 BauNVO)
7. Der Grundstücksfläche i. Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. Dazu gehören auch die Gemeinschaftsanteile an den als Geh-Fahr-und Leitungsrechten festgesetzten privaten Erschließungswegen.
(§ 21a (2) BauNVO)

8. Garten-/ Gerätehäuser, sowie Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen zu Teilen einer Hausgruppe, sind in den Baugebieten 2,7,8,12 jeweils nur bis zu einer Größe von 6 m² zulässig. Sie sind nur in angebaute Form am Gebäude zulässig.
In den Baugebieten 1,3,13,14,15 sind freistehende Nebenanlagen der vorgenannten Form bis 10 m², in den Baugebieten 4,5,6,9,10,11 bis 20 m² zulässig. Anlagen zur Unterbringung der Abfallbehälter sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren.
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)
9. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur auf / in den im B-Plan festgesetzten Flächen und Anlagen zulässig. Ausnahmsweise können in den Bauquartieren mit Tiefgaragenfestsetzungen bis zu 5 oberirdische Stellplätze gestattet werden.
(§ 9 (1) Zif. 4 BauGB)
10. Die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Ergeschoßfußboden) in den Quartieren 2a, 4a, 9a, 10a,11a und 13 darf, bezogen auf die Höhe des angrenzenden Gehweges der Falkenbergstraße 0, 15 m nicht überschreiten. In den übrigen Baugebieten ist eine Höhe bis 0,50 m zur angrenzenden öffentl. Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann in den Baugebieten 4, 9, 10 und 11 diese Höhe bis 0,80m überschritten werden. (gemessen am tiefsten Punkt der Verkehrsfläche)
(§9 (2) BauGB)
11. In der abweichenden Bauweise sind Zeilen / winkelförmige Gebäude über 50 m Länge zulässig.
§ 22 BauNVO
12. Die Gemeinschaftsanlage -Kinderspielplatz- ist den Baugebieten 7, 11 u. 12 zugeordnet.
(§9 (1) 22 BauGB)
13. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 16 zu schaffen.
(§ 9 (1) 25 BauGB)
14. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

15. In den Bauquartieren anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

16. Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen belegten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten großkronigen Laubbäumen (Eichen, Birken,

Buchen oder Winterlinde) in einer Pflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (je nach Art 3-4mal verpflanzt), spätestens bei Realisierung der rückwärtigen Bebauung zu bepflanzen.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

17. Die in den Erschließungsstraßen und Parkstreifen festgesetzten Straßenbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm als Solitär mit Ballen (3-4mal verpflanzt) zu pflanzen. Auf den Pflanzinseln in den Wendepunkten sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 35-40 cm als Solitär mit Ballen (5-6 mal verpflanzt) zu pflanzen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a BBAUG)

18. Carports sind mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen.

(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

19. Die Wohngebäude sind bei zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bis 42° zu versehen.

20. Auf festgesetzten Stellplatzflächen sind ausschließlich Carport's zulässig. (§§ 12 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO). Diese sind in Holzbauweise zu erstellen.

21. Die Fassadenflächen der Geschoßwohnungsbauten sind mind. alle 20 m durch Vor-oder Rücksprünge von mind. 1,0 m zu gliedern.

22. Die Traufhöhe der II-geschossigen Gebäude darf bezogen auf die Höhe des Erdgeschoßfußbodens 6,00 m nicht überschreiten.

23. Ist in einem der Baugebiete die Errichtung von Verblendfassaden aus rotem Ziegelmauerwerk vorgesehen, so darf nur ein heller (rot, rotbrauner) Verblendstein zur Ausführung kommen.

24. Als Einfriedigung zu den Erschließungsstraßen und Wegen und Grünflächen sind nur Laubholz - Hecken (z.B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn) - zulässig. Grundstückseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe erlaubt.