

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO

Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen zulässig.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 1.000 qm ist neben der Garage nur 1 Gebäude, bei Grundstücken über 1.000 qm Größe sind maximal 2 als Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Das Nebengebäude darf eine Grundfläche von 20 qm und ein Volumen von 60 cbm nicht überschreiten (jeweils Außenmaße), darf nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie und nicht im Kronentraufbereich eines bestehenden Baumes errichtet werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Höhenlage des 1. Vollgeschosses gem. § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses (Erdgeschoßfertigfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Fassadenmitte, liegen.

3.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), in Fassadenmitte gemessen. Die Traufhöhen von Dachaufbauten sowie des abgewalnten Teils bei Krüppelwalmdächern bleiben unberücksichtigt. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens (Unterer Bezugspunkt) und der Oberkante des Dachfirstes (oberer Bezugspunkt).

4. Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den befestigten Flächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zu versickern. Die Errichtung eines Speichers und die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt. Das gleiche gilt auch für die Versagungsgründe nach § 8 NVVG bei der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Festsetzungen zur Erhaltung und Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und b BauGB

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten ist pro 400 qm angefangene Baugrundstücksfläche auf dem Grundstück mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, (vgl. Hinweis Nr. 3) zu pflanzen.

6.2 In den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von 8,0 m sind pro 50 m Straßenlänge 4 standortgerechte, heimische Großbäume (vgl. Hinweis 3) mit einem Mindest-Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 5 qm auszuführen. Grundstückszufahrten sind bei der Begrünung zu berücksichtigen.

6.3 Die auf der festgesetzten Fläche befindlichen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. In der Fläche befindliche Großbäume (Überhälter) können bei Bedarf beschnitten und entfernt werden. Im Falle der Rodung sind in die entstandene Lücke standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die festgesetzten Flächen werden mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei Neubauten im festgesetzten Bereich sind Außenwände und Dächer von Aufenthaltsräumen in Wohnungen auf der der B 436 zugewandten Seite und seitlich davon mit Baustoffen, die mindestens ein Schalldämmmaß von R_w,res 35 dB (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109) erreichen, zu errichten.