

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA  
(§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 sowie § 4 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)  
Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind in der Planzeichnung festgesetzt.

b) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Die maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind in den Nutzungs-schablonen zur Planzeichnung festgesetzt.

#### 2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 17 und 20 BauNVO)

Die maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) sind in den Nutzungs-schablonen zur Planzeichnung festgesetzt. Bei den Angaben der Geschoss-flächenzahl handelt es sich um Maximalwerte, welche evtl. nicht auf jedem Grundstück erreicht werden können.

#### 2.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Die höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse ist in den Nutzungsschablonen zur Planzeichnung festgesetzt.

#### 2.4 GEBÄUDEHÖHE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

a) Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH):  
WA 1 und WA 2: Als Bezugspunkte für die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ist das Mittel der Höhen über Normalhöhennull (NHN) der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße „Peetscher Höhe“ entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen heranzuziehen. Die EFH darf diese Bezugshöhen um bis zu 0,50 m überschreiten. Maßgeblich ist die Höhe des Rohtubebodens.

WA 3: Die Höhenlage des Erdgeschossfußboden (EFH) ist entsprechend den Planbeschreibungen festgesetzt. Die EFH darf diese Bezugshöhen um bis zu 0,50 m überschreiten.

b) Traufhöhe (TH):  
WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf einen Wert von 5,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Wandabschluss an der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand.

WA 3: Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf einen Wert von 7,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der Wandabschluss an der Schnittkante der Dachhaut mit der Außenwand.

c) Fristhöhe (FH):  
WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):  
WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO. In WA 1 und WA 2 sind maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

#### 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt.

#### 4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

#### GARAGEN (GA), CARPORTS (CA) und STELLPLÄTZE (ST)

(i.V.m § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baufenster bzw. der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

#### 5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

#### 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 200 qm Grundstücks-fläche ein Strauch gemäß Pflanzliste 2 sowie je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Je Baugrundstück handelt es sich dabei um mindestens einen Baum gemäß Pflanzliste 1 mit einem Stammumfang von mehr als 16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) bzw. bei Kiefern einer Pflanzhöhe von mindestens 225 cm.

#### 7. BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei der Durchführung von Erd- und Baurbeiten dauerhaft und fachgerecht zu schützen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz gleicher Stelle zu leisten.

### 8. NIEDERSCHLAGSENTWÄSSERUNG

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig oder in Sickeranlagen auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind außerdem Vorkehrungen (z.B. in Form von begrünten Mulden) zu treffen, die bei Starkregenereignissen ein Abfließen von Niederschlagswasser vom Baugrundstück in den Straßenraum verhindern.

### 9. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die in der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind als artenreiche Wiese mit Anpflanzung vereinzelter Bäume und Sträucher anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### 10. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 10.1 VERMEIDUNGSMÄNAHMEN

a) Vermeidungsmaßnahme V1: Tötungsschutz während der Brutzeit  
Die Baufeldfreimachung und Fällarbeiten dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden.

b) Vermeidungsmaßnahme V2: Tötungsschutz für Insekten  
Die Beleuchtung der Verkehrsflächen ist mit staubdichten und insekten-freundlichen Leuchtmitteln (beispielsweise warmweiße LED-Leuchten) auszuführen. Die Maßnahme dient ebenfalls dem Schutz von jagenden Fledermausarten.

#### 10.2 BIOTOPSCHUTZ

Maßnahme M1: Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist dauerhaft als Trockenrasen zu entwickeln und zu erhalten. Ziel ist die Entwicklung des Biotoptyps Grasläden-Raubblahtschwingel-Rasen (Biotoptyp-Nr. 0512121).

#### 10.3 BODEN- / GEWÄSSERSCHUTZ

a) Ordnungsgemäßer Umgang und sachgerechte Lagerung von wasser- und bodengefährdenden Stoffen sowie Einhaltung aller technischen Anforderungen.

b) Die DIN 18915, Bodenbearbeitung, Trennung des Mutterbodens vom Unterboden, Wiederverwendung des Mutterbodens zur Herstellung von Vegetationsflächen ist einzuhalten.

c) Keine Lagerung von bodengefährdenden Materialien auf unversiegelten Flächen, Einhaltung der technischen Vorgaben während der Bau- und Betriebsphase.

d) Minimierung der Flächeninanspruchnahme während der Bauphase.

e) Minimierung notweniger Wegeanbindungen, Nutzung vorhandener Wege.

f) Bündelung von erschließenden Leitungstrassen.

g) Beim Bau und Betrieb der Anlage ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen.

#### 10.4 BAUM- / WURZELSCHUTZ

Einhalten DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen.

#### 10.5 SCHUTZ DES KLEINKLIMAS

Oberflächen von nicht überdeckten Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Hoftischen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig (z.B. als wasserdrückliches Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 9,50 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

WA 3: Die maximal zulässige Fristhöhe (FH) darf einen Wert von 13,00 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Firsts.

c) Fristhöhe (FH):

WA 1 und WA 2: