

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.2 Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO

Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (2) Nrn. 7 und 8 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.1.3 Maximale Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 wird gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.



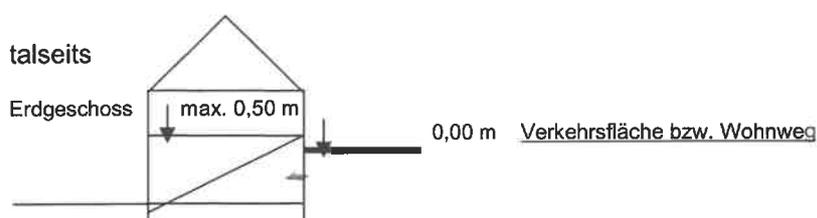
1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 i.V.m. § 18 BauNVO

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen ergibt sich aus der festgesetzten Fassadenhöhe (FH) sofern keine maximale Anzahl der Vollgeschosse angegeben ist. Sie wird im Mittel je Einzelgebäude an der Berg- und der Talseite des Gebäudes gemessen. Die Fassadenhöhe ergibt sich aus den Schnittpunkten der Fassade mit der Oberkante Dachhaut und dem geplanten Gelände. Giebfelder bleiben unberücksichtigt.

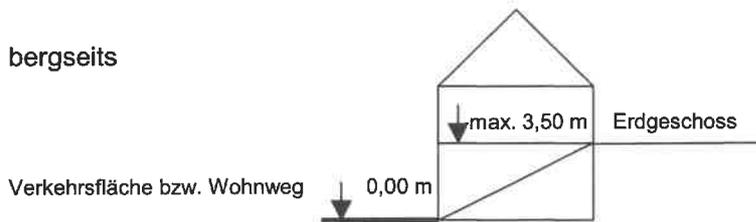
Baugebiet	zulässige Fassadenhöhe (FH) <u>talseits</u>	zulässige Fassadenhöhe (FH) <u>bergseits</u>
FH maximal	7,00 m (geplantes Gelände)	4,25 m (geplantes Gelände)

Bei talseits zur Verkehrsfläche bzw. zu Privatwegen liegenden baulichen Anlagen darf die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens (siehe Planskizze -Erdgeschoss-) über der Verkehrsfläche bzw. den Privatwegen im Mittel nicht höher als 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Privatweges liegen. Hierbei ist die gemittelte Höhe der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg hin gelegenen Grundstücksgrenze maßgebend.



Bei bergseits zur Verkehrsfläche bzw. zum Privatweg liegenden baulichen Anlagen darf die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens (siehe Planskizze -Erdgeschoss-) über der Verkehrsfläche bzw. den Privatwegen im Mittel nicht höher als 3,50 m über dem Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des Privatweges liegen. Hierbei ist die gemittelte Höhe der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg hin gelegenen Grundstücksgrenze maßgebend.

Hierbei ist die gemittelte Höhe der zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Privatweg hin gelegenen Grundstücksgrenze maßgebend.



1.2.2 Ausnahmen zu Überschreitungen der Fassadenhöhen gemäß § 18 (2) BauNVO

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der festgesetzten Fassadenhöhen auf einer Länge von maximal 15 % der Gebäudelänge zulässig, soweit sie aus Rücksprüngen der Fassade oder Zwerchhäusern resultieren. Giebelfelder bleiben unberücksichtigt.

1.2.3 Abweichende Bauweise -a- gemäß § 22 (4) BauNVO

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 Gemäß § 22 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass nur Gebäude mit mindestens einem seitlichen Grenzabstand und einer Gesamtlänge von nicht mehr als 18 m zulässig sind.

1.3 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.3.1 Verminderungsmaßnahme V 1

Zur Verminderung des Versiegelungsgrades und der hierdurch bedingten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes sind Stellplatzflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breittufige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

1.4 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.4.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Spielplatz“

Auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer „B 1“ gekennzeichneten Spielplatzfläche sind zwei großkronige Laubbäume 1. Ordnung und je 100 qm Spielplatzfläche drei Solitärsträucher anzupflanzen. Die Anpflanzung ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume 1. Ordnung: Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Stieleiche (*Quercus robur*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Rosskastanie (*Aesculus hippocastaneum*)

Pflanzgröße: H., 3 x v, StU 14-16,

Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*)

Pflanzgröße: Str., 2-3 x v, 60-100 h;