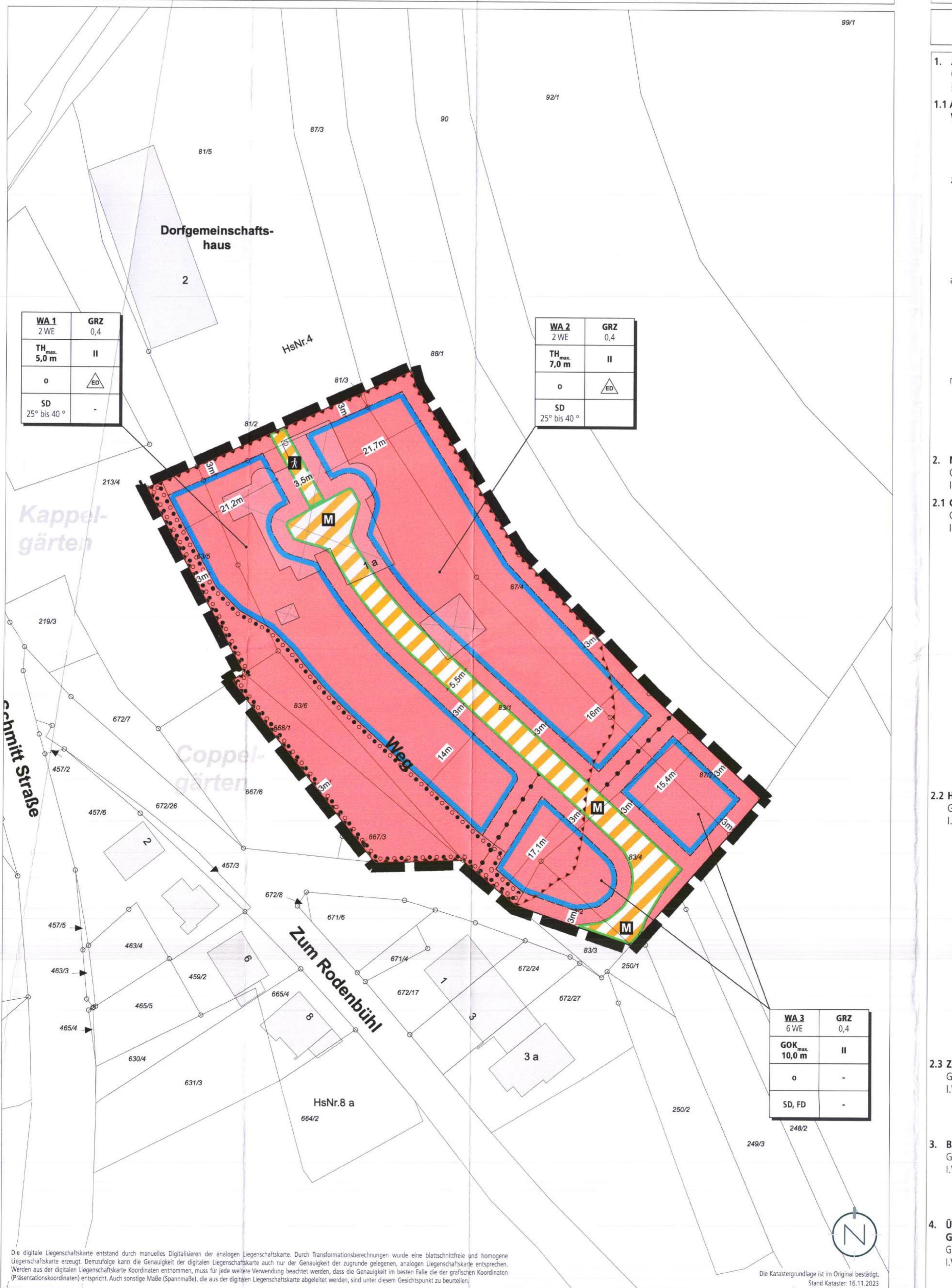


TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

GELTNGBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)	ANPFLANZUNG UND BINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 4 BAUGB)
WA ALLGEMEINES WOHNGEBET (WA 1, WA 2 UND WA 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 4 BAUGB)	ABGRENDUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG (PERLSCHNUR)
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUGB)	ABRISSE DES GEBAUDEBESTANDES / DER BAULICHEN ANLAGE
GOK_{max} HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBAÜDEÜBERKANTE (GOK) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 18 BAUGB)	ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
TH_{max} HÖHE BAULICHER UND SONSTIGER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE TRAFOHÖHE (TH) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 18 BAUGB)	
II ZAHL DER VOLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 20 Abs. 1 BAUGB)	
O OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 22 Abs. 2 BAUGB)	
ED BAUWEISE; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 22 Abs. 2 BAUGB)	
BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 23 Abs. 3 BAUGB)	
2 WE / 6 WE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNBAUÄDEN (DEM. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)	
M VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSGÄNGERWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)	
VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSGÄNGERWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)	
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BAUGB)	

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB + BAUNVO)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB,
§ 4 BAUNVO
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBET (WA 1 / WA 2)** Siehe Plan.
Gem. § 4 BauNVO wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- zulässig sind:
gem. § 4 Abs. 2 BauNVO
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- ausnahmsweise zulässig sind:
gem. § 4 Abs. 3 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 4 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1. Betriebshangar,
 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Schank- und Spesewirtschaften.
- nicht zulässig sind:
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. §§ 16-21A BAUNVO
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 19 BAUNVO
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Gebäudeoberfläche ist die Oberfläche der baulichen und sonstigen Anlagen (Gebäudekerne, Traufkante, Attika, etc.). Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der neu geplanten Erschließungsstraße, genommen an der straßenseitigen Gebäudemitte senkrecht zu Straßenachse bzw. zum Wendehammer.
- Die Gebäudeoberfläche wird definiert durch den höchstegelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe, bei Satteldachtraufhöhe).
- Die zulässige Gebäudeoberfläche kann durch untergeordnete Bauten (techn. Aufbauten etc.) auf max. 10 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,5 m überdeckt werden. Durch Photovoltaikmodule/Solarmodulare inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile sind weitere Überschreitungen zulässig.
- 2.2 HOHE BAULICHER ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 18 BAUNVO
- Siehe Plan.
Bei der Errichtung der baulichen Anlagen ist die maximale Höhe der Gebäudeoberfläche mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung (gemäß der Abbildung A07 des schalttechnischen Gutachtens) festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-6-2018 „Schallschutz im Hochbau“ bzw. der jeweils aktuell baurechtlich eingeführten Fassung dieser DIN auszuhalten.
- Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzung und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
- Es können Ausnahmen von dieser Festsetzung zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gegenwärtig maßgebliche Außenlärmpiegel vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 zu reduzieren.
- 2.3 ZAHL PER VOLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB
I.V.M. § 20 ABS. 1 BAUNVO
- Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Tiefgaragen werden nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse angerechnet (Deckenabstand im Mittel nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche).
- 3. BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 22 BAUNVO
- Siehe Plan.
Als Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB
I.V.M. § 23 BAUNVO
- Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplanbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vorrücken von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Außenhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck des in dem Baugebiet gelegenen Grundstückes oder der Baugrubes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend.
- Das gleiche gilt für bauliche Anlagen sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind und zugelassen werden können. (z.B. Stellplätze, Garagen, Carports).
- Die Hauptfriktionstrichtung der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist parallel zum Höherlinienverlauf anzunehmen.
- Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 3) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze, Garagen und Carports sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2 und WA 3) sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den Abstandsflächen nach Landesrecht bis zur hinteren Baugrenze zulässig.
- Fahrradstellplätze und zugehörige Nebenanlagen sind unter Einhaltung der Bestimmungen der Landesbaordnung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 7. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNGEBAUDE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB
- Siehe Plan.
Im Allgemeinen Wohngebau 1 und 2 (WA 1 und WA 2) sind maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig. Im Allgemeinen Wohngebau 3 (WA 3) sind maximal 6 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude zulässig.
- 8. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- Siehe Plan.
Der Ausbau erfolgt als Mischverkehrsfläche mit einer Regelfreiheit von 5,5 m.
- 9. VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: FUSSWEG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
- Siehe Plan.
Höhenlinien, die die Verbindung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Transformator) und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Gefügebereichs des Plangebiets, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 10. VERSORGUNGSFLÄCHEN / -ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB
I.V.M. § 14 ABS. 2 BAUNVO
- Siehe Plan.
Höhenlinien, die die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität (z. B. Transformator) und/oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Gefügebereichs des Plangebiets, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
- 14. ANPFLANZUNG UND BINDUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPLANUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A UND B BAUGB
- Siehe Plan.
Innerhalb des dargestellten Bereichs sollen Bäume und Gehölze erhalten werden. Bei Beplantungen, die nicht erhalten werden können, müssen diese durch Pflanzungen von Bäumen ersetzt werden, die derartige Gehölze ersetzen. Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmangel geschützt sind.

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

GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

- Zur Vermeidung der Tötung von in den Gehöften bzw. Gebäuden nistenden Vögeln und Fledermäusen sind die gesetzlichen Rodungsfristen des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend einzuhalten.
- Hinsichtlich möglicher Tagesquartiere von Fledermäusen ist unmittelbar vor Abrisszeitpunkt eine letzte Kontrolle auf ruhende Tiere durchzuführen.
- Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergräben), sind nicht zulässig. Wasserdröder oder nicht durchzwehbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Spülabdeckungen ohne zusätzliches Vlies und Folie, die sich z.B. trockenstellen und insektenfreundlichen Beeten oder Gartenanlagen unterordnen, sind erlaubt.
- Der Anteil bestfester Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten ausschließlich in wasserdrückungsfähigen Böden (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Schotterasen, Fugenpflaster oder offeneopiges Wabenpflaster etc.) und vierrechteckigen Unterbau auszuführen. Ausnahmen können aus Gründen der Barrierefreiheit zugelassen werden.
- 12. MASSNAHMEN FÜR ERNEUERBARE ENERGIE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23B BAUNVO
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 1 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO), insgesamt bis zu einer Höhe von 0,6 überschritten werden.
- Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind im Übrigen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das