

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

nach § 9 BauGB und BauNVO

(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

a) Art der baulichen Nutzung

(§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a.1) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

a.2) Auf den privaten Grünflächen (PG) sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO).

b) Maß der baulichen Nutzung

(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,5 zulässig.

c) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche (ÖG) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).

d) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 und 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 sowie Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

d.1) Im Allgemeinem Wohngebiet (WA) beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 4,0 m. Die Traufhöhe ist bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche von 43,00m nach DHHN92.

d.2) Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Einordnung einer Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten und darf nicht blickdicht ausgeführt werden.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauG i.V.m. § 81 BbgBO)

Zur Ermöglichung einer Kleintierpassage darf die Öffnungsweite der Maschen bzw. Stäbe oder Latten einer Einfriedung 60 mm bei bis auf das Gelände geführten Zäunen nicht unterschreiten, alternativ ist ein Bodenabstand der unteren Zaunkante zum Gelände von mindestens 100 mm bei dichteren Maschungen oder Stababständen abzusichern. Einfriedungen sind sockellos herzustellen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 20)

e) Textliche Festsetzungen der Grünordnung

e.1) Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Gehölze gemäß Erlass zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft und des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Vom 18. September 2013 zu pflanzen, dabei ist je 2 m² Pflanzfläche mindestens eine Pflanze zu pflanzen. (gem. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 25a)

e.2) Zur vollständigen Kompensation der mit der Bebauung verbundenen Eingriffe sind innerhalb des Plangebiets 7 Stück klein bis mittelkronige Bäume (z. B. Obstbäume) als Hochstamm in der Pflanzqualität mindestens 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen. (gem. Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nummer 25 a)