

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)

1. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 für Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 für Gartenbaubetriebe und Nr. 5 für Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Garagen im Sinne des § 12, Abs. 1 BauNVO sind gemäß § 12, Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen/ Baulinien zulässig. Garagen außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen/ Baulinien sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Baukörper mit dem Hauptgebäude in direkter baulicher Verbindung steht.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9, Abs.1, Nr. 1 BauGB)

1. Für die Oberkante Fußboden Erdgeschoß werden im allgemeinem Wohngebiet gemäß § 18, Abs. 1 BauNVO als Mindesthöhe 0,15 m und als Höchstgrenze 0,65 m über der Oberkante der Verkehrsflächen festgesetzt. Als Bezugshöhe dient die im amtlichen Lageplan am gekennzeichneten Höhenpunkt eingemessene Höhe von 55,23. (Höhensystem DHHN 92).

2. Die maximale bauliche Höhe der Gebäude wird gemessen am Dachfirst gem. § 18, Abs. 1 BauNVO auf 8,2 m über der Oberkante der Verkehrsflächen festgesetzt. Als Bezugshöhe dient die im amtlichen Lageplan am gekennzeichneten Höhenpunkt eingemessene Höhe von 55,23. (Höhensystem DHHN 92).

3. Eine mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19, Abs. 4 Satz 2 BauNVO der unter § 19, Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert wird gemäß § 19, Abs. 4, Satz 3 BauNVO nicht zugelassen.

4. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ausnahmsweise gemäß § 16, Abs. 2, 5 BauNVO ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der jedoch ein Vollgeschoß ist und wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) nicht überschritten wird.

5. Gemäß § 16, Abs. 2 und 5 BauNVO werden für das erste Vollgeschoß eine GFZ von 0,4 und für das zweite, ausnahmsweise zulässige Vollgeschoß im Dachraum, eine GFZ von 0,3 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9, Abs.1, Nr.2 BauGB)

1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 23, Abs. 2 BauNVO ein geringfügiges Vor- oder Zurücktreten untergeordneter Gebäudeteile von der festgesetzten Baulinie zulässig.

2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO ein geringfügiges Überschreiten der den Verkehrsflächen abgewandten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

3. Für die Errichtung von Wintergärten i.S. der Erweiterung des Hauptgebäudes ist gem. § 23 Abs. 3, Satz 3 BauNVO ein Vortreten von der Baugrenze ausnahmsweise zulässig. Diese Wintergärten müssen in offener Verbindung mit dem Hauptgebäude stehen bzw. direkt an dieses angebaut sein. Als Höchstmaß für die Tiefe des Vortretens von der Baugrenze gilt jeweils die halbe Breite der Hauptgebäudeseite, an der der Wintergarten angebaut ist bzw. mit der er in offener Verbindung steht. Zwischen den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und den Wintergärten i.S. der Erweiterung des Hauptgebäudes ist von der Straßenbegrenzungslinie gemessen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. (§ 9, Abs.1, Nr. 20 BauGB)

1. Gemäß § 9, Abs.1, Nr. 20 BauGB ist zur Verringerung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser einschließlich anfallendem Wasser von Dachflächen auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen.

2. Stellflächen, Zufahrten und befestigte Flächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit unterbindende Befestigungen wie Fugenverguß, Asphaltierung, Betonierung sind dabei unzulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
(§ 9 Abs.1, Nr. 25 BauGB)

1. Gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB ist je 400 qm überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der Pflanzliste I zu pflanzen. Der vorhandene Baumbestand wird dabei berücksichtigt. (Pflanzanzahl gesamt: 17 Bäume).

2. Gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P1 auf 320 qm eine freiwachsende Hecke der Pflanzliste II anzulegen. (1 Pflanze/qm).

3. Gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P2 auf 420 qm eine Baumhecke der Pflanzliste III in gelockerter Pflanzweise anzulegen (1 Pflanze/qm, Baum-Strauch Verhältnis 1:9).

4. Gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der Fläche zum Anpflanzen P3 auf 141 qm eine Pflanzung mit Bodendeckern und Kleinsträuchern der Pflanzliste IV anzulegen (3 Pflanzen/qm).

5. Gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der Verkehrsfläche der Fritz-Reuter-Straße im Flurstück 207 in einem 3 m breiten Pflanzstreifen 28 Laubbäume der Pflanzliste V zu pflanzen.

6. Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 b BauGB zu erhaltenden Streuobstwiese sind als Ergänzung zum Bestand § 9 Abs.1, Nr. 25 a 11 Obstbäume der Pflanzliste VI in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen.

7. Gemäß § 9 Abs.1, Nr. 25 a BauGB ist je 400 qm überbaubarer Grundstücksfläche an Nebengebäuden jeweils eine Wand mit 2 Kletterpflanzen der Pflanzliste VII zu beranken.

6. Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs.1a BauGB)

Die gemäß § 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB nach Punkt 4.1 und 5.1 bis 5.7 genannten Flächen und Maßnahmen werden gem. § 9 Abs.1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken (Flurstück 207, 209, 216, 217, 221, 352) anteilig ihrer jeweiligen Flächengröße im Geltungsbereich zugeordnet.

7. Festsetzungen gemäß § 89 BbgBO
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1. Für die Dachneigung der Hauptgebäude gelten 30° als Mindest- und 45° als Höchstneigungswinkel.

2. Fassadengestaltungen mit reflektierenden Kunststoffverkleidungen werden ausgeschlossen.

3. Geschlossene Einfriedungen in Form von zusammenhängend gemauerten oder unterbrechungsfreien Holz-, Kunststoff- oder Metallkonstruktionen zur Verkehrsfläche sind unzulässig.

4. 80 cm gelten als Höchstgrenze für Einfriedungen an Verkehrsflächen. Als Höhenbezug gilt der eingemessene Höhenpunkt mit 55,23 m (Höhensystem DHHN 92).

5. Die Mindesthöhe für gemauerte Pfeiler von Einfriedungen an den Verkehrsflächen beträgt 50 cm Höhe zur Verkehrsfläche. Als Höhenbezug gilt der eingemessene Höhenpunkt mit 55,23 m (Höhensystem DHHN 92).