

Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
2. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4, und 5 BauNVO nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO
3. Die maximale Firsthöhe von Gebäuden beträgt 47,00 m über NHN.
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 1,10 m zugelassen werden, wenn die Anpassung an die neu geschaffene Erschließungsstraße dies erfordert.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
4. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind höchstens zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO

3. Gestalterische und bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Bauliche Einfriedungen sind nur als durchsehbare Zäune aus Holz oder Metall (einschließlich Maschendraht) bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Durchgehende Sockel sind nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
2. Dachdeckungen in blauen oder grünen Farbtönen sowie glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO
3. Für die Außenwände von Gebäuden sind Putzfassaden und Holzfassaden nur mit folgenden Farbtönen als Leitfarbe zulässig:
 - abgetöntes Weiß aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntanteil von höchstens 2 %,
 - Farben aus dem Farbbereich gelb (Y) bis gelbrot (Y50R) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 20 %
 - Farben aus dem Farbbereich grün (G) bis gelbrot (G20Y) mit einem Schwarzanteil von mindestens 5 % und höchstens 20 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %

Für Sicht - und Verblendmauerwerk sind gelbe Ziegel oder gelbe Klinker zulässig.
Nicht zulässig sind Fassadenanstriche mit blauen Farben.

Rechtsgrundlage : § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO

4. Pflanzgebote

1. Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 15 Einzelbäume der Pflanzliste „Bäume zweiter Ordnung“ mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
2. Die Außenwandflächen von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen als selbstständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden Pflanzen der Pflanzliste „Rank- und Kletterpflanzen“ (eine Pflanze je zwei lfm) zu begrünen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
3. In den Baugebieten WA ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Obstbaum der Pflanzliste „Obstbäume“ mit einem Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm zu pflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. In den Baugebieten WA sind Wege, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6. Sonstige Festsetzungen

1. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Pflanzlisten

Bäume zweiter Ordnung

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre* „Elsriik“)
Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)
Baumhasel (*Corylus colurna*)

Rank- und Kletterpflanzen

Echter Wein (*Vitis vinifera*)
Glycinie (*Wisteria sinensis*)
Jelängerjeliher (*Lonicera carpifolium*)
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)
Kletterwein (*Parthenocissus tricuspidata*)
Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

Obstbäume (in regionaltypischen, pflegeintensiven Sorten)

Apfelsorten: „Goldparmäne“, „Breuhahn“, „Prinzenapfel“, „Roter Bellefleur“, „Champagner Renette“, „Erwin Baur“, „James Grieve“, „Ontario“

Birnensorten: „Kuhfuß“, „Gellerts Butterbirne“, „Gute Luise“, „Clapps Liebling“, „Sommermuskateller“, „Konferenz“, „Williams Christ“

Kirschsorten: „Dankemann“, „Fromms Herzkirsche“, „Große Prinzessinkirsche“, „Kassins Frühe“, „Schneiders Späte Knorpelkirsche“, „Werdersche Braune“, „Karneol“

Pflaumen- und Zwetschensorten: „Anatolia“, „Certina“, „Haferpflaume“, „Nancy Mirabelle“, „Hauszwetsche“, „Graf Althanns Renecode“, „Wangenheims Frühzwetsche“, „Oullins Renecode“

Baumhaselnuß, Mirabelle, Mispel, Quitte, Scheinquitte, Speierling, Walnuß

Hinweise ohne Normcharakter

Besonderer Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind artenschutzrechtlich relevante Vorkommen verschiedener Tierarten bekannt.

Sollten Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Tierarten festgestellt werden und deren Beseitigung (Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung) zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese vor Beginn der Arbeiten zu erfassen und der zuständigen Naturschutzbehörde zur Kenntnis zu geben.

Hieraus können sich Restriktionen für die Baumaßnahmen ergeben oder die Durchführung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Erteilung von Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 62 in Verbindung mit § 42 BNatSchG) erforderlich werden.