

Anlage 1: Verzeichnis der textlichen Festsetzungen

(Die Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Art der baulichen Nutzung

- TF 1 Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- TF 2 Überschreitung der GRZ
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Weitere Arten der Nutzung

- TF 3 Ausschluss von Garagen
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Garagen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)
- TF 4 Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen
Auf den Flächen zwischen der südlichen Baulinie, verlängert bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen, und der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig.
Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 5 Verlauf der Straßenbegrenzungslinie
Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen

- TF 6 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- TF 7 Pflanzgebot in den privaten Grünflächen
In den privaten Grünflächen ist pro 150 m² Gartenfläche ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- TF 8 Fläche mit Bindung für die Bepflanzung
Die Fläche a entlang des Schafgrabens ist als geschlossene Strauchhecke anzulegen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 9 Zulässigkeit von Gebäuden in privaten Gärten
In den privaten Gärten ist die Errichtung von eingeschossigen Lauben zulässig, die nicht der Wohnnutzung dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, geschlossene Veranda und überdachter Freisitz - maximal 20 m² beträgt. In den privaten Gärten sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Grünfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

- TF 10 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- TF 11 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist pro 450 m² Baugrundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 12 Begrünung von Stellplätzen
Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Bei Sammelstellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 13 Pflanzbindung
Auf der Fläche b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

- TF 14 Dachform
Bei den Gebäuden muss die Traufe den oberen Fassadenabschluss bilden. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. An der Traufe sind Dachüberstände zwischen 0,2 bis 0,5 m vorzusehen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

- TF 15 Dachaufbauten
Gauben sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Als Gaubenarten sind nur Satteldach-, Schlepp- und Fledermausgauben zulässig. Dachflächenfenster und unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Gauben dürfen nur einreihig angeordnet werden.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- TF 16 Dachaufbauten
Satteldach- und Schleppgauben dürfen die Breite und Anzahl der darunterliegenden Fenster nicht überschreiten. Dachgauben sind symmetrisch oder achsial zu den Fenstern des darunterliegenden Geschosses anzuordnen. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss größer sein als die Breite einer Gaube. Die Gaube muss zur Traufe einen Abstand von mindestens zwei Dachziegelreihen haben und mindestens fünf Dachziegelreihen unterhalb des Firstes in das Dach einbinden.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- TF 17 Fenster und Türen
Tür- und Fensteröffnungen sind grundsätzlich als stehende Formate auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe mindestens 1 : 1,5 betragen soll. Davon abweichend sind Fenster mit quadratischen oder liegenden Formaten in Keller-, Souterrain- und Mezzaningeschossen zulässig. Durchgehende Fensterbänder sind sowohl horizontal als auch vertikal nicht zulässig. Öffnungen sind von der Wandfläche 0,10 bis 0,15 m zurückzusetzen.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- TF 18 Fenster und Türen
Fenster von mehr als 1,2 m² sind durch Sprossen und / oder Kämpfer zu gliedern. Aufgeklebte Gliederungen oder Gliederungen zwischen den Scheiben sind nicht zulässig. Die Verwendung von gewölbten und / oder abgetönten Scheiben sowie Glasbausteinen ist an Fassadenflächen nicht zulässig.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- TF 19 Fassaden
Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 müssen Baukörper so ausgestaltet sein, dass die Fassaden entsprechend der ursprünglichen Parzellenbreite gegliedert werden. Grundlage bilden die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Grundstücksgrenzen.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- TF 20 Anbringen von Außentreppen, Fahrstühlen
Das Neuanbringen von Außentreppen und Fahrstühlen ist nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig. Verglaste Anbauten sind nicht zulässig.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)
- TF 21 Einfriedung der Vorgärten
Die Einfriedungen der Vorgärten entlang der Lennéstraße sind nur in Form eiserner, senkrechter Stabelemente oder in Holz mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,50 m auf einem 0,20 m bis 0,25 m gemauerten Sockel zulässig.
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10 Nr. 1 BbgBO)

Sonstige Festsetzungen

TF 22 Gehrecht

Die Fläche 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen TF 4, 7, 8, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom November 2001 empfohlen. Der Anteil an Koniferen sollte 5 % der Gehölzflächen nicht übersteigen.

Anlage 2: Pflanzliste

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	herzblättrige Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus serr. 'Kanzan'	Blütenkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

Obstgehölze (Hochstamm)

Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.

Äpfel	Baumanns Renette
	Cox Orange
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
Birne	Gute Luise von Avranches
	Köstliche von Charmeux

Juglans regia

Walnuss

Straucharten

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Corylus avellana

Haselnuss

Crataegus monogyna

Weißdorn

Euonymus europaea

Gemeiner Spindelstrauch

Hedera helix

Gemeiner Efeu

Lonicera xylosteum

Heckenkirsche

Ribes rubrum

Rote Johannisbeere

Ribes uva-crispa

Stachelbeere

Rosa canina

Hundsrose

Rosa corymbifera

Heckenrose

Sarothamnus scoparius

Besenginster

Salix caprea

Salweide

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum opulus

Gewöhnlicher Schneeball

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht überschreiten.

Kletter- und Rankpflanzen

Aristolochia macrophylla

Pfeifenwinde

Clematis vitalba

Gemeine Waldrebe

Hedera helix

Gemeiner Efeu

Hydrangea petiolaris

Kletterhortensie

Lonicera caprifolium

Geißblatt

Parthenocissus quinquefolia

Fünfblättrige Zaunrebe

Parthenocissus tricuspidata

Dreiblättrige Zaunrebe

Polygonum aubertii

Knöterich

Rosen-Arten

Kletterrose

Anlage 3: Tabelle der bestehenden Überbauung durch Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken

Der Berechnung der Grundflächenzahl liegt das Baugrundstück zugrunde. Das Baugrundstück ist die Fläche, auf welcher bauliche Anlagen zulässig sind. Das Baugrundstück ist im Bereich der Lennéstraße nicht in jedem Fall identisch mit dem Grundstück i.S.d. BGB.

Flurstück	Größe	Grundfl. Wohnge- bäude Bestand	entspr. GRZ	Nebenanlagen Bestand		entspr. GRZ	Verhältnis zur Haupt- GRZ	GRZ ge- sammt
				Gebäude	sonst. Fl.			
	m²	m²		m²	m²		%	
217	1.049	308	0,29	18	313	0,32	110	0,61
				331				
220 tlw.	1.685	284	0,17	450	427	0,52	306	0,69
				877				
221	139	35	0,25	--	--	--	--	0,25
222	462	151	0,33	34	148	0,39	119	0,72
				182				
223	500	200	0,40	11	102	0,23	57	0,63
				113				
225 tlw.	365	--	--	--	--	--	--	--
				--	--			
224/1 tlw.	3.315	1.068	0,32	359	646	0,30	95	0,62
				1.005				
227/3	743	172	0,23	37	148	0,25	109	0,48
				185				
227/4 tlw.	961	--	--	53	40	0,10	--	0,10
				93				
228	790	139	0,18	216	401	0,78	434	0,96
				617				
236, 233	1.053	200	0,19	147	133	0,27	142	0,46
				280				
242 tlw.	586	--	--	30	30	0,10	--	0,10
				60				
238	541	211	0,39	--	--	--	--	--
				--	--			
240/1 tlw.	661	153	0,23	56	44	0,15	65	0,38
				100				
239, 245 tlw.	1.983	688	0,35	137	326	0,23	67	0,58
				463				
246	33	--	--	--	--	--	--	--
247	357	278	0,78	--	13	0,04	5	0,82
				13				
248	81	--	--	--	--	--	--	--
249, 251 tlw.	2.295	827	0,36	--	769	0,34	93	0,70
				769				
250, 251 tlw.	1.870	586	0,31	--	235	0,13	41	0,44
				235				
252 tlw.	2.016	308	0,15	293	433	0,36	240	0,51
				726				
253	1.643	210	0,13	198	527	0,44	339	0,57
				725				
334 tlw.	18	--	--	--	--	--	--	--