

Teil B Text  
Stand: 31.07.2015

#### Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 BauGB )

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Außer den in Nummer 1 genannten Vorhaben sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
3. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
4. In dem Baugebiet, in dem nur Hausgruppen zulässig sind (WA1), kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.
5. In dem mit WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet dürfen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden:  
bei einer dreigeschossigen Bebauung: 34,50 m über NHN  
bei einer dreigeschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschoss und bei einer viergeschossigen Bebauung:  
37,50 m über NHN.
6. In den allgemeinen Wohngebieten darf die GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 mitzurechnenden Anlagen bis 0,7 überschritten werden.
7. Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden. An den nördlichen Enden der West und der Ostfassade des mit (B) bezeichneten Gebäudes sind auf einer Länge der Fassade von jeweils 6 m Balkone mit einer Tiefe von bis zu 4 m zulässig.
8. Die als Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
9. Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung (A) wird der östlich gelegenen, ebenfalls mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.
10. Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
11. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1 : 1 vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen,

Stellplätze und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens, unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

12. Je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum, der jedoch keine kugelförmige Krone haben darf, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, kleinkronige von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

13. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes außerhalb unterbauter Bereiche sind Pflanzgruben von mindestens 12 m durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m anzulegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

14. Ebenerdige nicht überdachte Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

15. Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freitreppen und Kinderspielflächen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.

16. Mindestens 50 % der zulässigen Dachgrundfläche sind mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen.

17. Für die an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Sichtschutzzäune sind als Einfriedigung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

18. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sowie Trafostationen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke dreiseitig einzugrünen.

19. An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fassaden sind vor Fenstern der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare

Maßnahmen vorzusehen, die eine Pegelminderung derart bewirken, dass ein Geräuschpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor dem geöffneten Fenster nicht überschritten wird. Für das Staffelgeschoss des mit (C) bezeichneten Gebäudes sind als vergleichbare Maßnahme auch transparente Lärmschutzwände an den Südseiten der Dachterrassen zulässig. Diese Wände müssen über die gesamte Südseite der Dachterrasse verlaufen und eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen.