

PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung			
WA	Allgemeines Wohngebiet		
Art und Maß der baulichen Nutzung			
GRZ	GFZ	Bauweise	Dachform
WA 1a	0,45	1,35	a FD
WA 1b	0,45	1,35	o FD
WA 2a	0,45	1,35	o FD
WA 2b	0,45	0,9	o FD
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ	Grundflächenzahl		
GFZ	Geschosflächenzahl		
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)		
GH _x max.	Maximale Gebäudehöhe in Metern über Bezugspunkt		
BP _x : x x m ü NHN	Höhe des Bezugspunktes in Metern über Normalhöhen Null (NHN)		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
	Nur Einzelhäuser zulässig		
	Offene Bauweise		
	Abweichende Bauweise		
	Flachdach		
	Baugrenze		
Verkehrsflächen			
	Straßenverkehrsflächen		
	Straßenbegrenzungslinie		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße -		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
	Einfahrtbereich		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	Anpflanzen: Bäume		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrengung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen: "Quartiersplatz"		
	Umgrengung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		
	Stellplätze		
	Tiefgarage		
	Abfallsammelanlage		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
 (§9 Baugesetzbuch (BauGB) und Bauordnungsverordnung (BauNVO))
- 1 Art der baulichen Nutzung**
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 (§4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind nicht zulässig:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind in WA 1 + WA 2 nicht zulässig.
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**
 (§19 Abs. 1 BauNVO)
 Die durch Planeintrag festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer GRZ von max. 0,8 überschritten werden.
- 2.2 Geschosflächenzahl (GFZ)**
 (§20 Abs. 3 BauNVO)
 Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von oberirdischen Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.
- 2.3 Zahl der Vollgeschosse**
 (§20 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3.1 Die gemäß Planeintrag festgesetzten Vollgeschosse gelten als Höchstmaß.
- 2.4 Höhe baulicher Anlagen**
 (§18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) ist gemäß Planeintrag zeichnerisch festgesetzt.
 2.4.2 Bezugspunkt der Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte (NHN). Die in der Zeichnung festgesetzten Höhen sind vertikal über den Bezugspunkt abzutragen.
 2.4.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosses darf max. 0,60 m über dem jeweiligen Bezugspunkt liegen.
 2.4.4 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.
 2.4.5 Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf für Anlagen zur Solarenergienutzung (z.B. Solarthermie, Fotovoltaik) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
 2.4.6 Notwendige Aufbauten zu technischen Zwecken (z.B. Aufzugsüberfahrten) dürfen die festgesetzte max. Gebäudehöhe ausnahmsweise um 1,0 m mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² überschreiten.
 2.4.7 Überschreitungen der Gebäudehöhe müssen allseitig mindestens einen Abstand entsprechend der Höhe des Aufbaus zur darunterliegenden Gebäudeaußenwand aufweisen.
- 3 Bauweise**
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise**
 (§22 Abs. 2 BauNVO)
 Die „offene Bauweise“ ist für die betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen.
- 3.2 Abweichende Bauweise**
 (§22 Abs. 4 BauNVO)
 Die „abweichende Bauweise“ ist für die betreffenden überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag festgesetzt. In der abweichenden Bauweise beträgt die maximale Gebäudelänge 70 m. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- 4.1 Baugrenze**
 (§23 Abs. 3 BauNVO)
- 4.1.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf jeweils zwei Gebäudeseiten durch Gebäudeteile (u.a. Erker, Balkone, Loggien) um 1,50 m in der Tiefe und einer maximalen Länge von 50% der Länge der betreffenden Gebäudeaußenwände überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht über die seitlichen Gebäudeteile hinausreicht.
- 4.1.2 Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um 2,50 m in der Tiefe überschreiten. Pro Wohneinheit mit Aufenthaltsräumen im Erdgeschoss ist eine Terrasse mit maximal 10 m² zulässig. Die Terrasse darf versiegelt sein und ist mit einem Gefälle in angrenzende Freiflächen zu entwässern.
- 5 Nebenanlagen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)
- 5.1.1 Die Größe von Nebenanlagen (u.a. Fahrradstellplätze, Fahrradgaragen, Abfallsammelanlagen und Flächen für die Energieversorgung etc.) im Sinne des § 14 BauNVO sind für WA 1 auf 100 m² und für WA 2 auf 100 m² beschränkt.
- 5.1.2 Abfallsammelanlagen sind ausschließlich in den mit „M“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 5.1.3 Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 6 Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- 6.1 Stellplätze**
 (§9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)
- 6.1.1 Der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an privaten Stellplätzen ist ausschließlich in Tiefgaragen unterzubringen.
 6.1.2 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die maximale Anzahl ist auf 31 Stellplätze begrenzt. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze zulässig.
 6.1.3 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 6.2 Tiefgaragen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 12 BauNVO)
- 6.2.1 Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 6.2.2 Pro Tiefgarage ist maximal eine Ein- und Ausfahrt zulässig.
 6.2.3 Die Ein- und Ausfahrt von Tiefgaragen ist nur an den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Standorten zulässig.
 6.2.4 Von der Lage der festgesetzten Ein- und Ausfahrt ist eine Abweichung von max. 5 m in beiden Richtungen entlang der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
 6.2.5 Die maximale Breite der Ein- und Ausfahrt beträgt 7,50 m, gemessen am Übergang zur angrenzenden Verkehrsfläche.
- 6.3 Gemeinschaftsanlage - Zweckbestimmung „Quartiersplatz“**
 (§9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
 Die Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ ist als Grün- und bepflanzte Freianlage anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb der Fläche ist neben der gründerischen Gestaltung die bauliche Errichtung von Anlagen (z.B. Pergola, Wasserspiel) zulässig, die dem Charakter der Grün- und Platzanlage funktional angemessen sind.
- 7 Verkehrsflächen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße**
 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatstraße werden als private Flächen festgesetzt.
- 8 Versorgungsleitungen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.
- 9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.1 Dachbegrünung**
 (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Dächer von Gebäuden sind vollständig dauerhaft und fachgerecht extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Gründächer sind als Retentionsrindäch auszubilden. Die Vegetationstragschicht muss die Mächtigkeit von mind. 10 cm aufweisen. Ausgenommen sind notwendige technische Aufbauten, Oberlichter, zu Begehung vorgesehene Flächen etc. bis maximal 30% der Dachfläche. Technische Aufbauten ab 20 m² sind ebenfalls fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung durch die Verwendung von nachweislich für eine Kombination mit Dachbegrünung geeigneter Systeme sichergestellt ist.
- 9.2 Fassadenbegrünung**
 (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Bei zusammenhängenden und geschlossenen Außenwänden von mehr als 5,0 m horizontaler Länge ist eine Fassadenbegrünung mit Rank- oder Kletterpflanzen vorzusehen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m horizontaler Wandlänge. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 9.3 Wasserdurchlässige Befestigungen**
 Wege, Zufahrten und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Davon ausgenommen sind Rampen der Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sowie notwendige barrierefreie Zugänge. Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzungen werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 angesehen.
- 9.4 Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen**
 Tiefgaragen sind mit einer durchwurzelbaren Vegetationstragschicht von mind. 0,80 m zu überdecken (ohne Dämmung und Drainageschicht). Die Flächen sind, wo keine Befestigungen und überbauten Flächen vorliegen, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht kann auf 0,60 m reduziert werden, soweit konstruktive, technische oder funktionale Erfordernisse vorliegen.
- 9.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**
- 9.5.1 Gedrosselte Einleitung von privaten Grundstücksflächen
 Die Einleitmenge von privaten Grundstücksflächen ist auf eine max. Drosselabgabe von 7,5 l/(s*ha) zu reduzieren. Die Flächen der dafür notwendigen Retentionspeicher sind auf dem Grundstück vorzusehen.
- 9.5.2 Gedrosselte Einleitung von privaten Gemeinschaftsflächen
 Die Einleitmenge von privaten Gemeinschaftsflächen ist auf eine max. Drosselabgabe von 7,5 l/(s*ha) zu reduzieren. Die Flächen der dafür notwendigen Retentionspeicher sind innerhalb des Plangebietes vorzusehen.
- 9.6 Maßnahmen zum Artenschutz**
- 9.6.1 Anbringen von in die Fassade eingebundenen Sprinklerkolonienhäusern
 An den Gebäuden sind insgesamt 6 Sprinklerkolonienhäuser mit je 3 Nistmöglichkeiten ab einer Höhe von 3,00 m vorzugsweise an den ostexponierten Fassaden unterhalb der Traufe anzubringen oder in die Fassade einzubauen. Dabei sind mehrere Kolonienhäuser am gleichen Gebäude anzubringen.
- 9.6.2 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
 Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin (warme weiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen. Die Betriebsdauer und die Beleuchtungsstärke, sind dabei auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- 9.6.3 Verhinderung von Vogelschlag
 Balkonbrüstungen aus volltransparentem Glas sind nicht zulässig.
- 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 10.1 Die gemäß der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind zugunsten der Allgemeinheit mit einem Geh- und Fahrrecht belastet.
 10.2 Ein barrierefreier Anschluss an die öffentlichen Verkehrs- und Wegeflächen ist zu sichern.
- 11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 (§9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)
- 11.1 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen**
 Um die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht zu kompensieren, sind bei einem Beurteilungspegel L_r > 50 dB(A) nachts, Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, wie Schlaf- und Kinderzimmer, mit schallgedämmten Außenluftdurchlässen auszustatten. Die Beurteilungspegel sind der gutachterlichen Stellungnahme 18_130 vom 31.08.2021 der ita Ingenieurgesellschaft mbH zu entnehmen. An den markierten Fassadenabschnitten (Siehe Abbildung 1) sind zusätzlich an den Außenbauteilen von Aufenthaltsbereichen, wie z.B. Wohnräume, Wohnküchen und Wohnküchen, schallgedämmte Außenluftdurchlässe vorzusehen.



Abbildung 1: Markierte Fassadenabschnitte (Stellungnahme 18_130 Ita Ingenieurgesellschaft mbH)
 Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
 Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass die zum Lüften geeigneten Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern im Einzelfall mit Beurteilungspegeln L_r des Straßenverkehrslärms nachts von < 50 dB(A) beaufschlagt sind.



