



Übersichtskarte M 1 : 10.000

Teil B (Text):

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- In den allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

- Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Veranden, Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe 2,0 m zulässig, sofern ihre Breite nicht mehr als ein Drittel der Wandlänge beträgt. Dies gilt nicht für ebenerdige Terrassen, die zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sind.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)
- Innerhalb der Flächen A1-A2-A3-A4-A1, A5-A6-A7-A8-A5, A9-A10-A11-A12-A9, A13-A14-A15-A16-A13, A17-A18-A19-A20-A17 und A21-A22-A23-A24-A21 kann ab einer Höhe von 3,5 m über Verkehrsfläche ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar jeweils für Torbögen mit einer Tiefe von maximal 1,0 m zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 2 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, WA 5.4, WA 5.7, WA 5.8, WA 6.1, WA 6.6, WA 7.3, WA 8.4, WA 8.6, WA 9.1, WA 9.3, WA 9.8, WA 11.2, WA 12.1, WA 13.1, WA 13.2, WA 13.6, WA 14.1, WA 15.1, WA 15.5, WA 16.1 und WA 17.1 darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die festgesetzte Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete darf mit Ausnahme der Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, WA 5.4, WA 5.7, WA 5.8, WA 6.1, WA 6.6, WA 7.3, WA 8.4, WA 8.6, WA 9.1, WA 9.3, WA 9.8, WA 11.2, WA 12.1, WA 13.1, WA 13.2, WA 13.6, WA 14.1, WA 15.1, WA 15.5, WA 16.1 und WA 17.1 durch die Flächen von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung um maximal 50 % überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt nicht für die Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, W 14.1, WA 15.5 und WA 16.1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 4.2, WA 5.2, WA 14.1, WA 15.5 und WA 16.1 dürfen die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden, deren maximale Länge darf 75 m nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze

- In den allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Pergolen nicht zulässig. Dies gilt nicht für Gartenschuppen mit einer Grundfläche von maximal 9 m², die nicht zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen orientiert sind, sowie für Tiefgaragen und Anlagen zur Belüftung und Belichtung von Tiefgaragen in den dafür ausgewiesenen Flächen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

Verkehrsflächen, Erschließung

- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Immissionsschutz

- Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist ein Lärmschutzwall von mindestens 7,0 m Höhe über Geländeniveau zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grünfestsetzungen

- Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baumbestandene Grünfläche" ist die Errichtung baulich untergeordneter Nebenanlagen bis zu 2,0 m vor die Baugrenze des angrenzenden Wohngebietes und bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² je Grundstück zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Baumbestandene Grünfläche" ist pro angefangener 100 m² Grünfläche ein Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Bäume muss mindestens 12 cm in 1,3 m über Gelände betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume einzurechnen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" sind Einfriedungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" muss die Erdschicht über Tiefgaragen mindestens 0,6 m betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Teil A (Planzeichnung):

