



Übersichtskarte M 1 : 10.000

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben der Nahversorgung. Im Sondergebiet "Einzelhandel" beträgt das Verhältnis der maximal zulässigen Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe zur Grundstücksfläche 0,25. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptortsort Nahrungsmittel und Getränke einen Anteil von mindestens 80 % der Verkaufsfäche umfasst. Ausnahmeweise können darüber hinaus sonstige Läden zugelassen werden, auch wenn dadurch insgesamt das Verhältnis der Verkaufsfäche zur Grundstücksfläche von 0,25 überschritten wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Das Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Forschung, Bildung, Büro, Wohnen" dient vorwiegend der Forschungs-, Bildungs-, Büro- und Wohnnutzung. Zulässig sind:
• forschungs- und technologieorientierte Dienstleistungsbetriebe,
• Aus- und Weiterbildungsbetriebe,
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbüros,
• Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO und
• Wohnungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

3. In dem Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Forschung, Bildung, Büro, Wohnen" können ausnahmeweise zugelassen werden:
• Gewerbebetriebe aller Art, die nicht aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 2 zulässig sind und
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO)

4. 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)

5. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 und Nr. 1 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

6. In dem Sondergebiet SO 2 und den Mischgebieten mit den Teilflächen MI 1.1, MI 2.2 und MI 2.3 sowie den allgemeinen Wohngebieten mit den Teilflächen WA 3.3, WA 5.1, WA 15 und WA 17 sind ausnahmeweise einzelne technische Aufbauten wie Schornsteine, Aufzugsüberläufe sowie Be- und Entlüftungsanlagen bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 5 m² und bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2, 5 und 6 BauNVO)

7. Ausnahmeweise ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Veranden, Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe 2,0 m zulässig, sofern ihr Volumen nicht mehr als ein Drittel der Wandfläche 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)

8. Für die baulichen Anlagen in dem Mischgebiet mit der Teilfläche MI 2.2 kann ab einer Höhe von 64,0 m über NHN ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für eine Überdachung bis zu den Linien zur Abgrenzung des Umfangs von Abwechslungen gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 der BauNVO zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 2 und 3 Satz 3 BauNVO)

9. In dem Sondergebiet SO 2 und den Mischgebieten mit den Teilflächen MI 1.1, MI 2.2 und MI 2.3 sowie den allgemeinen Wohngebieten mit den Teilflächen WA 3.3, WA 5.1, WA 15 und WA 17 argtlich die zulässige Grundfläche aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

10. Die festgesetzte Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.1, WA 5.4, WA 5.6, WA 10, WA 14.2 und WA 14.6 darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

11. Die festgesetzte Grundfläche des allgemeinen Wohngebietes in der Teilfläche WA 3.3 darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

12. Die festgesetzte Grundfläche des Mischgebietes in der Teilfläche MI 2.3 darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

13. Die festgesetzte Grundfläche des Sondergebietes SO 1 darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

14. Die festgesetzte Grundfläche des Sondergebietes SO 2 darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

15. Die festgesetzte Grundfläche der allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete darf mit Ausnahme der Teilflächen WA 1.1, WA 3.3, WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4, WA 14.6 sowie MI 2.3 durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 50 % überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

16. Die Deckenoberkanten von unterirdischen Garagen (Tiefgaragen) in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebieten in der Teilfläche WA 5.4 eine Höhe von 59,5 m über NHN, in der Teilfläche WA 5.6 eine Höhe von 60,0 m über NHN, in der Teilfläche WA 5.8 eine Höhe von 60,5 m über NHN, in der Teilfläche WA 10 eine Höhe von 61,2 m über NHN, in der Teilfläche WA 14.2 eine Höhe von 59,0 m über NHN, in der Teilfläche WA 14.4 eine Höhe von 58,0 m über NHN und in der Teilfläche WA 14.6 eine Höhe von 58,5 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

17. Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies gilt nicht für die Teilflächen WA 5.9 und WA 13. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 2 BauNVO)

18. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 5.9 und WA 13 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)

19. In den allgemeinen Wohngebieten in den Teilflächen WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4, WA 14.6 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Terrassen und Garagen, überdachte Stellplätze und Pergolen sowie offene Stellplätze und Geräteschuppen nicht zulässig. Dies gilt nicht 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)

20. In den allgemeinen Wohngebieten mit Ausnahme der Teilflächen WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4, WA 14.6 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)

21. Innerhalb der Fläche ABCDA ist die Errichtung einer Tiefgarage zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

22. Entlang der Landesstraße L88 sind Ein- und Ausfahrtritte nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig. Der Ein- und Ausfahrtrittebereich zwischen den Punkten L und M dient ausschließlich der Rettungs- und Feuerwehrzufahrt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

24. 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 Geländeebene zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

25. Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita ist entlang der Straße zum Bahnhof eine durchgehende Lärmschutzwand mit einer Höhe der Oberkante von mindestens 2,0 m über Gehweg zu errichten. Die Lärmschutzwand muss eine Schalldämmung D₂₄ von mindestens 25 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

26. Zum Schutz gegen Lärm muss in den allgemeinen Wohngebieten in den Teilflächen WA 14.7, WA 16 und WA 17 und im Mischgebiet in der Teilfläche MI 1.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster von der Straße nach Fichtenwäldchen abgewandt orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

27. Zum Schutz gegen Lärm muss im Mischgebiet in der Teilfläche MI 2.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit mindestens jeweils einem zum Lüften notwendigen Fenster von der Straße zum Bahnhof, zur Planstraße bzw. zum Marktplatz abgewandt orientiert sein. Alternativ ist die entsprechende Anzahl von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

28. Zum Schutz gegen Lärm muss in dem Sondergebiet SO 2 bei der zur Straße nach Fichtenwäldchen orientierten Wohnungen und in den allgemeinen Wohngebieten in den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3 und WA 3.1 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume, mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, die einen ausreichenden Luftwechsel gewährleistet, oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

29. Zum Schutz gegen Lärm muss vor der zur Gemeinbedarfsfläche Schule orientierten Seite der innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck Parkhaus möglichen Garage eine Vorhangsfassade mit einer Schalldämmung D₂₄ von mindestens 5 dB errichtet werden. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung vorgesehen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

30. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwäldchen orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet in der Teilfläche WA 14.7 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 36 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

31. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwäldchen orientierten Fassaden in den allgemeinen Wohngebieten WA 15 und WA 17 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 38 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

32. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwäldchen orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet in der Teilfläche WA 14.7 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 36 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

33. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwäldchen orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet in der Teilfläche WA 14.7 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 38 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

34. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen an den zur Straße nach Fichtenwäldchen orientierten Fassaden im allgemeinen Wohngebiet in der Teilfläche WA 14.7 müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1:2018-01) von mindestens 38 dB aufweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

35. Ausnahmeweise kann eine Minderung der sich aus den textlichen Festsetzungen Nr. 30 bis 34 ergebenden Bau-Schalldämm-Maße zugunsten des Baugemütsverfahrens ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

36. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldgeprägte Grünfläche" ist die Errichtung baulich untergeordneter Nebenanlagen bis zu 2,0 m vor der Baugrenze des angrenzenden Wohngebietes und bis zu einer Grundfläche von jeweils maximal 6 m² je Grundstück zulässig. Einfriednungen und gärtnerische Nutzungen sind innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldgeprägte Grünfläche" nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

37. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldgeprägte Grünfläche" ist die vorhandene Vegetation zu erhalten und bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldgebietes erhalten bleibt. Wege und Wegaufweitungen mit Sitzgelegenheiten sind zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

38. In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Private Parkanlage" sind Einfriednungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

39. Für die allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.3 und WA 16 gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• In den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3 und WA 3.1 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° auszuführen.
• In den Teilflächen WA 5.2, WA 5.3 und WA 16 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
• Für die Dachflächeendeckung sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farben zulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Holz darf einen Anteil von maximal 75% der sichtbaren Außenwände nicht übersteigen. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

40. Für die Mischgebiete in den Teilflächen MI 1.2 und MI 2.1, für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" und den Gemeinbedarfsflächen "Schule" und "KiTa" gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Fassadenplatten, Holz und Sichtbeton sind zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
• "KiTa" ist zusätzlich eine Einfriedung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 24 zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

41. Für die allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 gilt:
• Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungsgrad von bis zu 10° zulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Holz darf einen Anteil von maximal 75% der sichtbaren Außenwände nicht übersteigen. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Einfriednungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

42. Für die allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der Teilflächen WA 1.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 und WA 16 gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
• Für die Dachflächeendeckung bei geneigten Dächern sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farben zulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz und Klinker zulässig. Der Putz ist in hellen Sandfarbtonen zu halten. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig.
• Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
• Für die Nebenanlagen (Carpors, Gargen, Gartenschuppen) sind ausschließlich eine Konstruktion aus Holz, sowie bei Dachneigungen bis 15°, begrünte Dachflächen zulässig. Bei Garagen in Massivbauweise sind ebenso die Fassadenmaterialien Putz und Klinker zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

43. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

44. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 302 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 302 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

45. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.2 und WA 2.1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Errichtung eines durchgehenden Lärmschutzwalls entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 24 unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

46. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

47. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 302 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 302 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

48. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.2 und WA 2.1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Errichtung eines durchgehenden Lärmschutzwalls entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 24 unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

49. Für die allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der Teilflächen WA 1.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.3 und WA 16 gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• In den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3 und WA 3.1 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° auszuführen.
• In den Teilflächen WA 5.2, WA 5.3 und WA 16 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
• Für die Dachflächeendeckung sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farben zulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Holz darf einen Anteil von maximal 75% der sichtbaren Außenwände nicht übersteigen. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

50. Für die Mischgebiete in den Teilflächen MI 1.2 und MI 2.1, für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" und den Gemeinbedarfsflächen "Schule" und "KiTa" gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Fassadenplatten, Holz und Sichtbeton sind zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
• "KiTa" ist zusätzlich eine Einfriedung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 24 zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

51. Für die allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 gilt:
• Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungsgrad von bis zu 10° zulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Holz darf einen Anteil von maximal 75% der sichtbaren Außenwände nicht übersteigen. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Fassadenplatten, Holz und Sichtbeton sind zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
• Für die Nebenanlagen (Carpors, Gargen, Gartenschuppen) sind ausschließlich eine Konstruktion aus Holz, sowie bei Dachneigungen bis 15°, begrünte Dachflächen zulässig. Bei Garagen in Massivbauweise sind ebenso die Fassadenmaterialien Putz und Klinker zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

52. Für die allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der Teilflächen WA 1.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 und WA 16 gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
• Für die Dachflächeendeckung bei geneigten Dächern sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farben zulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz und Klinker zulässig. Der Putz ist in hellen Sandfarbtonen zu halten. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig.
• Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
• Für die Nebenanlagen (Carpors, Gargen, Gartenschuppen) sind ausschließlich eine Konstruktion aus Holz, sowie bei Dachneigungen bis 15°, begrünte Dachflächen zulässig. Bei Garagen in Massivbauweise sind ebenso die Fassadenmaterialien Putz und Klinker zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

53. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

54. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 302 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 302 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

55. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.2 und WA 2.1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Errichtung eines durchgehenden Lärmschutzwalls entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 24 unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

56. Die privaten Straßenverkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

57. Die Fläche E ist mit einem Gehrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 302 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 302 zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

58. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete in den Teilflächen WA 1.2 und WA 2.1 ist die festgesetzte bauliche Nutzung bis zur Errichtung eines durchgehenden Lärmschutzwalls entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 24 unzulässig. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

59. Für die allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der Teilflächen WA 1.1, WA 2.3, WA 3.1, WA 5.2, WA 5.3, WA 5.4, WA 5.6, WA 5.8, WA 10, WA 14.2, WA 14.4 und WA 14.6 und WA 16 gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• In den Teilflächen WA 1.1, WA 2.3 und WA 3.1 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 45° auszuführen.
• In den Teilflächen WA 5.2, WA 5.3 und WA 16 sind die Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 65° auszuführen.
• Für die Dachflächeendeckung sind nur unglasierte Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farben zulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Holz darf einen Anteil von maximal 75% der sichtbaren Außenwände nicht übersteigen. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
• Für die Nebenanlagen (Carpors, Gargen, Gartenschuppen) sind ausschließlich eine Konstruktion aus Holz, sowie bei Dachneigungen bis 15°, begrünte Dachflächen zulässig. Bei Garagen in Massivbauweise sind ebenso die Fassadenmaterialien Putz und Klinker zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

60. Für die Mischgebiete in den Teilflächen MI 1.2 und MI 2.1, für das Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" und den Gemeinbedarfsflächen "Schule" und "KiTa" gilt:
• Putz- und Sheddächer sind unzulässig.
• Als Fassadenmaterialien sind Putz, Klinker und Holz zulässig. Die Außenwände der Gebäude sind in hellen gedeckten Farbtonen zu halten. Die Farbtonen des Putzes haben der folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 1000-1015, 1017-1024, 1032-2000, 2008, 2011, 3014, 7004, 7032-7038, 7040-7042, 7044, 9000-9002. Klinker in roten, rotbraunen bis rotbraunen Farbtonen sind zulässig. Die Farbtonen der Klinker haben den folgenden Nr. der RAL-Farbkala zu entsprechen: 2001-2004, 2008-3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 8002-8007, 8024-8028.
• Verkleidungen aus Fassadenplatten, Holz und Sichtbeton sind zulässig. Verkleidungen aus Kunststoff, Fliesen, und Waschbeton sind nicht zulässig.
• Zulässig sind transparente Einfriednungen oder Heckenpflanzungen. Die Einfriednungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
• "KiTa" ist zusätzlich eine Einfriedung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 24 zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)