

TEIL A PLANZEICHEN UND TEXTFESTSETZUNGEN

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen ist durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/14 "Am Börnchen" festgesetzt. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt circa 19 857,4 Quadratmeter.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 bis 23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO und § 6 BauNVO)

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als "Allgemeine Wohngebiete [WA]" festgesetzt.

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 - 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, sind die auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Flächen mit Pflanzbindung einzubeziehen. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung dargestellte zulässige Gesamthöhe (GH) in Meter, bezogen auf das Normalhöhen Null (NNH) als Bezugspunkt für das Deutsche Haupthöhennetz 2016, nicht überschreiten.

Für das Allgemeine Wohngebiet [WA] wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt:
Der zulässige überbaubare Flächenanteil eines Baugrundstückes beträgt 0,3.
Die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt 6,25 Meter; die zulässige Firsthöhe (FH) 9,50 Meter. Ausnahmsweise darf die zulässige Traufhöhe durch einen Zwerchhausgiebel um 2,30 Meter überschritten werden.
Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2,0.

Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:
Die Firsthöhe (FH) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) und bei geneigten Dächern der Oberkante (OK) der Dachhaut des Firstes.
Die Traufhöhe (TH) beschreibt den Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) bis zum oberen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) der Dachhaut.

Bei der Gestaltung der Dachform als Flachdach ist die Traufhöhe als limitierende Höhenbegrenzung für die Gestaltung der Höhe der baulichen Anlagen anzunehmen. Als oberer Bezugspunkt wird die Traufhöhe (TH) als Abstand zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) bis zum höchsten Punkt des Hauptgesimses (Attika) bestimmt. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 19 Grad) darf die Traufhöhe ausnahmsweise um 0,5 Meter überschritten werden.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Bauweise wird als offene Bauweise (o) festgesetzt.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur dann zulässig, wenn die Belange des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche, öffentlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Nicht zulässig sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung.

Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere, insbesondere von Vögeln, ist es nicht zulässig, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grünflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Unbelasteter Erdaushub ist vorrangig innerhalb der Flächen des räumlichen Geltungsbereiches zu verwerten und innerhalb der Freianlagengestaltung naturnah einzuarbeiten.

In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege für den nicht motorisierten Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, sofern dem keine wasserwirtschaftliche oder andere öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

Die Dachflächen von Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens zehn Zentimeter betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung der Dachflächen gilt nicht für Photovoltaikanlagen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Retentionszisterne (bewirtschaftungsfähige Zisterne zur Brauchwassernutzung) mit einem Volumen von 4,5 Liter/Quadratmeter Grundstücksfläche, auf dem jeweiligen Grundstück abzuliefern.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 lit. a BauGB)

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 lit. a BauGB)

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Raster von 1,50 x 1,50 Meter flächendeckend zu begrünen. Grundstücksbezogen ist je angelegene 250 Quadratmeter mindestens ein großkröniger oder je 150 Quadratmeter ein kleinkröniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

Flurstück mit Flurstücksnummer und Flurstücksgrenzen (Flurstück mit Zuordnungslinie und Flurstücksgrenzen)

Gebäude (für Wohnnutzung, Wirtschaft oder Gewerbe) mit Hausnummer

Grenze der Flur (10:4) Grenze der Gemarkung

Bemaßung in Meter

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

TEIL B PLANZEICHNUNG

