Nutzungsschablone B-Plan Nr. 95

WA 1		WA 2		WA 3		WA 4	
o	II	o	II	o	II	o	III
0.3		0.3		0.4		0.3	
geneigte Dächer 16° - 45°	geneigte Dächer 16° - 45° PD 10° - 35° FD 0° - 10°	geneigte Dächer 16° - 45°	geneigte Dächer 16° - 45° PD 10° - 35° FD 0° - 10°	geneigte Dächer, Flachdach, Pultdach	geneigte Dächer 16° - 45° PD 10° - 35° FD 0° - 10°	geneigte Dächer, Flachdach, Pultdach	geneigte Dächer 16° - 45° PD 10° - 35° FD 0° - 10°
max. FH 9.50 max. TH 6.50 max. SH 3.50 bei FD max. SH 7.00		max. FH 12.50 max. TH 9.50 max. SH 3.50 bei FD max. SH 7.00		max. FH 12.50 max. TH 9.50 max. SH 3.50 bei FD max. SH 7.00		max. FH 12.50 max. TH 9.50 max. SH 3.50 bei FD max. SH 7.00	
max. 1 WE je EZH max. 2 WE je DHH		max. 2 WE je EZH		max. 8 WE je EZH max. 2 WE je DHH		max. 8 WE je EZH max. 2 WE je DHH	

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Vorsterherweg" gem. § 2 ff. BauGB ist vom Rat der Stadt Enger am 23.06.2022 beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Ablauf des 18.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Enger, den .....

.....
Meyer
(Bürgermeister)

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsterherweg" ist gem. § 10 Abs. 1 BauGB vom Rat der Stadt Enger am ..... als Satzung beschlossen worden. Der Beschluss ist gem. § 10 Abs. 3 am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan Nr. 95 "Vorsterherweg" einschließlich der Begründung kann ab dem ..... auf Dauer vom jedermann angesehen werden.

Enger, den .....

.....
Meyer
(Bürgermeister)

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "Vorsterherweg" ist vom Rat der Stadt Enger am 16.02.2023 beschlossen worden. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB der Öffentlichkeit vom 20.03.2023 bis 11.04.2023 zur Stellungnahme vorgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gem. § 4 Abs. 1 mit Schreiben vom 27.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Enger, den .....

.....
Niehüser
(FBL-Stadtplanung)

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Zum Beschluss der Satzung am ..... liegt dem Stadtrat der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzung) mit Aufertigungsdatum vom ..... vor.
Die Genehmigung der Ausfertigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erfolgt am .....

Enger, den .....

.....
Meyer
(Bürgermeister)

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 "Vorsterherweg" ist vom Rat der Stadt Enger am ..... beschlossen worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat entsprechend der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Öffentlichkeit vom ..... bis ..... zur Stellungnahme vorgelegen. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sind gem. § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Enger, den .....

.....
Niehüser
(FBL-Stadtplanung)

VERMESSUNG- UND KATASTERRECHTLICHE BESCHEINIGUNG

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird mit Stand ..... bescheinigt.
Die Planurterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanVO.

Enger, den .....

.....
xx
(öffentl. best. Vermessungsingenieur)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) :
i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) :
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) :
vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253). Die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung (BauO NRW) :
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Landeswassergesetz (LWG NRW) :
i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NW. 1995 S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) :
Vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG):
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (LUVPG NRW):
vom 29. April 1992, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV.NRW.S.1470) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW):
vom 21. Juli 2000, das zuletzt durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW S. 139) geändert worden ist.

B. Planzeichen und festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Abgrenzung (§ 9 Abs. 7 BauGB u. § 16 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95 Vorsterherweg

1.2 Abgrenzung des Maßes der Nutzung

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 6 BauNVO, § 1 u. § 16 BauNVO)

2.1 Allgemeines Wohngebiet
1= Obere zulässige Geschossflächenzahl
2= Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Die Teilbereiche unterschreiten sich in ihren Nutzungsmaßnahmen

2.2 Wo maximale Anzahl der Wohnungen in Wohngebäude

2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2.4 Grundflächenzahl GRZ

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Baugrenze

3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser/ Einzelhäuser/ Hausgruppen zulässig

3.3 offene Bauweise

3.4 Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

3.5 Höhe baulicher Anlagen:
max. Traufhöhe, max. Firsthöhe, max. Sockelhöhe, max. Gebäudehöhe in Meter s. Nutzungsschablone

TH, FH, SH, GH

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung			
Bauweise		Zahl der Vollgeschosse	
GRZ		Bauweise	
Dachform		Dachneigung	
max. FH/SH max. TH max. SH bei FD max. SH/ max. TH bei FD			
max. 1 WE je EZH max. 2 WE je DHH			

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Öffentliche Verkehrsfläche

4.3 Öffentliche Verkehrsfläche
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

5. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschl. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Flächen für Abwasserbeseitigung.
Zweckbestimmung Niederschlagswasserbeseitigung:
"Regenrückhaltung"

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Erneuerbare Energie (EE): "Heiz- und Energiezentrale"

7. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

7.1 Flächen für Wald

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen
OG1 Zweckbestimmung: "Quartiersgrün"

8.2 Private Grünfläche
PG1 Zweckbestimmung: "Schutzstreifen zur Stärkung des angrenzenden Sieks/ Waldmantel"
PG2 Zweckbestimmung: "Abstandsgrün"

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Sicherung und Optimierung von Waldrandstrukturen

9.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Erhalt des örtlichen Baumbestandes mit eingemessenem Kronendurchmesser

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

11. Bestandsdarstellungen. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Vorhandene Gemarkungsgrenze

11.2 Vorhandene Gebäude

11.3 Gebäudeabdruck

11.4 Vorhandene Flurstücksnummer

11.5 Vorhandene Flurstücksgrenze

11.6 Höhenlinien (nach DGM 1)
Abstand der Höhenlinien 1 m

11.7 Bushaltestelle

11.8 Vorh. Entwässerungsgraben

11.9 Örtlicher Baumbestand (mit eingemessenem Stammdurchmesser)

11.10 L - Landschaftsschutzgebiet

11.11 LB - geschützter Landschaftsbestandteil

11.12 Maßzahl in Meter

12.2 Neue Flurstücksgrenze

12.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

12.4 Sichtfelder Jöllenbecker Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

C. Sonstige Hinweise

1. Altlasten.
Zum Plangebiet sind derzeit keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Werden bei Erdarbeiten bzw. Bodenaushubarbeiten auffällige Bodenverfärbungen, Geräusche und Verureinigungen des Erdreichs festgestellt oder Altablastte vorgefun-den, sind die Bauarbeiten einzustellen und der Kreis Herford ist umgehend hiervon zu informieren.

2. Denkmalschutz und Denkmalpflege
Nach Ermächtigung der LWL-Archäologie für Westfalen deuten nachgewiesene Fundstellen in der Umgebung und die räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebietes potenziell auf weitere Bodenfunde innerhalb des Plangebiets hin. Zur Klärung hinsichtlich des vermutlichen Bodendenkmals sind die Bereiche, die von geplanten Bodeneingriffen berührt sind, durch Baggersondagen zu untersuchen. Diese sind durch eine archäologische Fachfirma durchzuführen.
Für die Baggersondage wird ein Zeitfenster in der Bauausführung eingeplant. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Scherben, aber auch Veränderungen in der Bodenbeschaffenheit in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld (Telefon: 0521/52002-50) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Kampfmittelrückstände
Für das Plangebiet wurde eine Luftbildauswertung zur Kampfmittelgefährdung durch-geführt. Anhand der Luftbildauswertung wurden keine Kampfmittelablagungen erkannt. Der Ordnungsbehörde wird keine Kampfmittelbelastungen bekannt.
Auf Grundlage der Auswertung wurde festgehalten, dass keine Beseitigungsmaßnahmen notwendig sind. Eine Freigabe durch das Ordnungsamt der Stadt liegt vor.
Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Auswertung anhand von Luftbildern ggf. nicht alle Kampfmittelrückstände aufgedeckt werden können. Gründe dafür können eine eingeschränkte Sichtbarkeit, Bildfehler oder eine lückenhafte zeitliche Abdeckung durch das Bildmaterials sein.

Es gilt zu beachten, dass, sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder sonstige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

4. Fläche für Versorgungsanlagen
Im Rahmen der Bauleitplanung wird eine Fläche im Plangebiet vorgesehen, die die Entwicklung einer zentralen energetischen Quartierslösung ermöglicht. Die tatsächliche technische Ausgestaltung wird unabhängig vom Bebauungsplanverfahren bestimmen.

5. Hinweis Lärmimmission
Zum Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung mit Stand 07.07.2023, durchgeführt vom Ingenieurbüro Stöcker, vor. Untersucht wurden dabei die durch Erschließungsverkehrs und den Verkehr im öffentl. Raum ausgehenden Schallimmissionen, einschließlich der durch die erwarteten Neuverkehre entstehenden Bewegungen. Als Ergebnis wird festgestellt, Die Orientierungswerte der DIN 18005 [2] (55dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeines Wohngebiet) werden im gesamten Plangebiet unterschritten. Festsetzungen aufgrund von Lärmimmissionen sind nicht erforderlich. In den Außen- und Terrassenbereichen werden im gesamten Planbereich die Tagwerte der Orientierungswerte der DIN 18005 [2] für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) um mindestens 5 dB unterschritten. Durch den Straßenverkehr der Erschließungsstraßen im Plangebiet werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber/ nachts von 59 dB(A)/ 49 dB(A) für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Ingenieurbüro Stöcker, 2023, S. 4, 5). Sowie „An der Jöllenbecker Straße werden die Orientierungswerte Verkehr der DIN 18005 [2] für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) tags und nachts bereits im Bestand ohne den Verkehr aus dem Plangebiet überschritten; [...] An der Bestandsbebauung am Vorsterherweg (005) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 [2] auch mit den Planverkehren eingehalten. Die prognostizierten Beurteilungspegel aus Verkehrsrlärm liegen jeweils inklusive des Verkehrs aus dem Plangebiet tags und nachts an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 7 dB unter den als gesundheitlich bedenklich geltenden Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts."
(Ingenieurbüro Stöcker, 2023, S. 15)

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

6.1 Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung Erneuerbare Energie (EE): "Heiz- und Energiezentrale"

7. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

7.1 Flächen für Wald

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen
OG1 Zweckbestimmung: "Quartiersgrün"

8.2 Private Grünfläche
PG1 Zweckbestimmung: "Schutzstreifen zur Stärkung des angrenzenden Sieks/ Waldmantel"
PG2 Zweckbestimmung: "Abstandsgrün"

9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

9.3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Sicherung und Optimierung von Waldrandstrukturen

9.4 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Erhalt des örtlichen Baumbestandes mit eingemessenem Kronendurchmesser

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

10.1 Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

11. Bestandsdarstellungen. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

11.1 Vorhandene Gemarkungsgrenze

11.2 Vorhandene Gebäude

11.3 Gebäudeabdruck

11.4 Vorhandene Flurstücksnummer

11.5 Vorhandene Flurstücksgrenze

11.6 Höhenlinien (nach DGM 1)
Abstand der Höhenlinien 1 m

11.7 Bushaltestelle

11.8 Vorh. Entwässerungsgraben

11.9 Örtlicher Baumbestand (mit eingemessenem Stammdurchmesser)

11.10 L - Landschaftsschutzgebiet

11.11 LB - geschützter Landschaftsbestandteil

11.12 Maßzahl in Meter

12.2 Neue Flurstücksgrenze

12.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze (unverbindlich)

12.4 Sichtfelder Jöllenbecker Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Abgrenzung
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
Gem. § 9 Abs. 7 BauGB werden die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs-planes festgesetzt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung
2.1 Zulässigkeit von Nutzungen
Die Gebiete WA1 bis WA4 sind nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2, 4 und 5 BauNVO als Allge-meine Wohngebiete festgesetzt.

In den Gebieten WA1 bis WA4 sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

In den Gebieten WA1 bis WA4 sind die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO unzulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Gebieten WA1 bis WA4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 u. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 u. 9 BauNVO unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Für die WA-Gebiete wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse
Für die WA-Gebiete wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.4 Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkt
Die Sockelhöhe (SH), die Traufhöhe (TH), die Gebäudehöhe (GH) und die Firsthöhe (FH) werden gem. § 9 Abs. 2 BauNVO festgesetzt als maximal zulässige Höhe.
Die Sockelhöhe (SH) wird festgesetzt als maximale zulässige Höhe der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFEG). Sie darf im WA1, WA3 und WA4 maximal 0,50 m über der Oberfläche des natürlichen Geländes liegen, im WA2 maximal 0,75 m. Oberkante des Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFEG) ist = Sockelhöhe (SH).
Als natürliches Gelände ist die gewachsene Oberfläche bzw. die Oberfläche des aufgeschütteten Geländes zu verstehen. Sie ist in der Planzeichnung durch Höhenlinien abliebar.
Bei Bestimmung der Gebäudehöhe hat in der Weise zu erfolgen, dass das rechtmerische Mittel der natürliche Gelände an den Eckpunkten des Gebäudes (bzw. der baulichen Anlage) gebildet wird. Maßgebend ist die Höhe (das Maß) OKRFEG der Gebäudegrundfläche lotrecht bezogen auf das natürliche Gelände in Meter über Normalhöhennull. Dies gilt nur bei Erdgeschoss-fertigfußboden, die auf einem Höhenniveau liegen.
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen OKRFEG und der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei geneigt verlaufenden Pultdächern gilt die höher gelegene Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks als Traufhöhe.
Die Gebäudehöhe (GH) gilt für Gebäude mit Flachdächern. Sie bezeichnet das Abstandsmaß von OKRFEG bis zum höchsten Punkt der oberen Attikaabdeckung.
Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das Abstandsmaß von OKRFEG bis zur Dachhaut des Firstes. Bei gegenenander geteilten Pultdächern darf der Abstand zwischen oberen First und unterem First das Maß von 2,50 m nicht überschreiten.
Die Traufhöhe darf der First maximal 3,00 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.
Für Zwerchgiebel gilt die Firsthöhe (FH) max. von 6,50 m (Bezugspunkte: S. „Höhe baulicher Anlagen und Höhenbezugspunkt").
Für Bebauungen werden die maximal zulässigen Höhen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
Eine Überschreitung der First- bzw. Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Eine Überschreitung der First- bzw. Gebäudehöhe durch technische Aufbauten für Aufzugsanlagen ist ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.5 Grundflächenzahl
Für die WA-Gebiete gilt die in der Planzeichnung gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl.
Die im WA-Gebiet festgesetzte Grundflächen darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.
Zulässig ist im WA1 und WA4 eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), wenn diese sich abgesehen von der Ein-/ Ausfahrt vollständig unter der Geländeoberfläche befinden.

2.6 Bauweise.
2.1 Bauweise
Die Baugrenze gem. § 23 BauNVO legt die Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche fest, soweit die Baugrenze nicht durch Gebäude, Garagen und Stellplätze überschritten ist.
Die Baugrenze darf um höchstens 2,5 m vor- und max. insgesamt 50 % je Fassadenlänge von untergeordneten Bauteilen (dazu gehören überdachte Terrassen, überdachte Eingangsbereiche, Erker, Balkone) überschritten werden.
Dabei sind aber mindestens 3,00 m Abstand zu öffentlichen Flächen (Verkehrs- u. Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Waldflächen) und privaten Grünflächen nicht zu überschreiten.

2.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Garagen, Tiefgaragenzufahrten, Carports und nicht überdachte PKW-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Zu den zur Grundstücksentwässerung erforderlichen Verkehrsflächen (öffentliche und private) ist vor Carports/ Garagen ein 3,00 m Abstand freizuhalten.
Längsseitig ist vor Carports/ Garagen ein Stauraum von mindestens 0,7 m zu öffentlichen Flächen (Verkehrs- u. Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen) einzuhalten.
Durch Nebenanlagen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.3 Bauweise
Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO festgesetzt.

3.4 Gebäudeausrichtung/ Firstrichtung
Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass Hauptgebäude im WA1 so auszurichten sind, dass ihre Firstrichtung ungefähr parallel (max. Abweichung +/-15°) zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens ausgerichtet sind.
Gebäude mit dem Planzeichen sind traufständig zur Straße (zufahrtsseitig) anzuordnen.

3.5 Hausformen
Zulässig sind die in der Planzeichnung festgelegten Hausformen gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Einsatz erneuerbarer Energien
4.1 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere solare Strahlenenergie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
Für jeden Neubau gilt: Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer Fläche über 50 m², die für eine Solarnutzung geeignet sind, sind mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie (Photovoltaik-Module) auszustatten.
Für diese geeigneten Dachflächen gilt eine Solarmindestfläche von 50 %. Geeignet ist eine Dachfläche, wenn sie als Flachdach entwickelt ist oder wenn sie über eine Neigung verfügt,die nach Ost/ Ost-Süd bis Süd/ Süd-West (über Süden) gerichtet ist.
Verfügt ein Gebäude über zwei geeignete Dachflächen (bei Ost-West-Ausrichtung), ist für die Solarmindestfläche nur eine Seite (die Dachfläche mit der größeren Solarmindestfläche) verpflichtend heranzuziehen.
Bevor die Solarmindestfläche kalkuliert wird, sind von der nach Sätzen 1 u. 3 geeigneten Dachfläche, die durch andere Dachaufbauten/ Dachaufbauten (Dachfenster, Be- und Entlüftungsanlagen, Gauben, Schornsteine, Aufzugsanlagen, Loggien, Dachterrassen, Einrichtungen zum Brandschutz, technischen Anlagen) belegten Teilflächen, abzuziehen.

Wenn an den Gebäudefassaden desselben Gebäudes Photovoltaikmodule angebracht werden, ist zulässig, die dadurch überdeckte Fassadenfläche bei der zu entwickelnden Solarmindestfläche mit-zuzählen. Wenn auf dem Dach solarthermische Anlagen/ Solarvakmelkollektoren angebracht werden, ist außerdem zulässig, die dadurch überdeckte Dachfläche bei der zu entwickelnden Solarmindest-fläche mitzuzählen.
Die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung mit oder ohne Retentionsvolumen ist zulässig.

5. Verkehrsflächen
5.1 Straßenverkehrsflächen
Es werden Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie sind der Plan-zeichnung zu entnehmen.
5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Sie sind der Planzeichnung zu entnehmen.
Hinweis:
Die Auffüllung des Straßenraumes in Fahrbahn und Nebenanlagen ist nicht Gegenstand der Fest-setzung. Die Auffüllung sowie Bemallung der Verkehrsflächen und ihre Bestandteile sowie Ausrun-dierarden werden erst in den Ausbauplänen verbindlich. Diese Einzelheiten sind der Ausbau-planung zu entnehmen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
6.1 Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien (EE): Heiz- und Energiezentrale"
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien (EE): Heiz- und Energiezentrale" festgesetzt.

7. Fläche für die Abwasserbeseitigung
7.1 Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung: Regenrückhaltung"
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Eine Retention auf den Grundstücken wird nicht festgesetzt.

8. Grünflächen
8.1 Öffentliche Grünfläche 1 – Zweckbestimmung „Quartiersgrün"
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die öffentliche Grünfläche 1 (OG 1) mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün" festgesetzt. Ihre Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.
8.2 Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Schutzstreifen zur Stärkung des angrenzenden Siek/ Waldmantel"
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die private Grünfläche (PG1) mit der Zweckbestimmung „Schutzstreifen zur Stärkung des angrenzenden Siek/ Waldmantel" festgesetzt. Ihre Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.
8.3 Private Grünfläche – Zweckbestimmung „Abstandsgrün"
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird die private Grünfläche (PG2) mit einer Zweckbestimmung „Abstandsgrün" festgesetzt. Ihre Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

9. Flächen für Wald
§ 1 Es wird eine Fläche für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b festgesetzt. Sie dient der Sicherung des vorhandenen Waldbestandes.
Der in der Planlegende markierte Wald ist fachgerecht zu erhalten und weiterzuentwickeln.
Im Bereich der Kronentraufen sind – mit Ausnahme zwingender Gründe für die allgemeine Sicherheit – sämtliche Eingriffe untersagt, die die Vitalität der Bäume beeinträchtigen könnten. In diesem Bereich darf nicht verseagt werden; die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen etc. ist unzulässig.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
10.1 Gestaltung von Vorgärten
Die Grundstücksfläche innerhalb des Vorgartens sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und mit bodenbedeckender Vegetation zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur bodenbedeckenden Vegetation gehören Gräser, Rasen, Kletterpflanzen, Stauden und Gehölze. Nicht-wasserdurchlässige Sperrschichten (z.B. Abdichtungsbahnen) sind dau Anlegen von Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig.
Insgesamt darf nicht mehr als 50 %, bei Reihenmittelhausgrundstücken sind bei Mehrfamilienhäusern nicht mehr als 75 %, der Vorgartenfläche für Wege, Zufahrten, Stellplätze und Standflächen für Abfallbehälter befestigt werden.
Begriffbestimmung: Als Vorgarten gilt die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze (zufahrtsseig). Bei Eckgrundstücken, Grund-stücke am Ende eines Baufensters und am Ende der Stichstraße wird der Vorgarten, wie in den Systemskizzen Abb. 1-2 exemplarisch dargestellt, erweitert. Die Vorgartenfläche VG ist gegundstzt dargestellt.
Für Hinterlandgrundstücke im WA3 und für die Grundstücke im WA1 ist kein Vorgarten definiert.

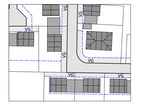

Abb. 1
Bei Eckgrundstücken endet der Vorgarten auf Höhe der Gebäudeflucht.
Am Ende eines Baufensters wird der Vorgarten verlängert.
Erweiterung des Vorgartens am Ende der Stichstraße.

Abb. 2
Alternative Eckgrundstücke Nr. 2B, wenn die Zufahrt von der anderen Grundstücksseite erfolgt.

10.2 Fläche für die Anpflanzung mind. 2-reihiger Hecken
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird eine Fläche für die Anpflanzung mind. 2-reihiger Hecken festgesetzt.
Innerhalb der Flächen sind durchgängige, mind. 2-reihige Wilds- oder Schnitthecken mit einer Höhe von mind. 1,5 m über dem Niveau des Geländes aus standortheimischen Laubgehölzen (Qualitätsstandard: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.
Es sind Arten aus folgender Artenauswahl zu pflanzen (Mischpflanzungen sind zulässig):
Gemeine Felsenbirne, Gemeiner Schneeball, Hainbuche, Holzapfel, Holz-Birne, Komelkirsche, Liguster, Rotdorn, Rote Heckenkirsche, Salweide, Sche, Schlehe, Weißdorn.
Lichtausb