

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für das im Plan ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gem. § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, daß die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Bei der Bebauung, für die zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind, sind eingeschossige Gebäudeteile bis zu 30 % der insgesamt überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2 Bei der Bebauung, für die 3 oder 4 Vollgeschosse festgesetzt sind, sind ein- und zweigeschossige Teile des Gebäudes bis zu 20 % der insgesamt überbauten Grundstücksfläche zulässig.
- 2.3 Für die im Plan 3- oder 4-geschossig ausgewiesene Bebauung wird festgesetzt:
1. Gemäß § 21a (1) BauNVO sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
 2. Gemäß § 21a (4) BauNVO, Ziff. 3 bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
 3. Gemäß § 21a (5) BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um die Gesamtfläche notwendiger Garagen einschließlich ihrer Zufahrten zu erhöhen, soweit diese unter der Geländeoberfläche hergestellt werden.

3. Baugrenzen

- 3.1 Für die im Plan eingeschossig oder zweigeschossig ausgewiesene Bebauung wird festgesetzt:
- die Baugrenzen können von eingeschossigen Teilen des Gebäudes überschritten werden, wenn deren Breite pro einzeltem Gebäude nicht mehr als die halbe Gebäudebreite beträgt;
 - das Maß der Überschreitung wird begrenzt mit 2,0 m auf der Erschließungsseite/Eingangsseite und mit 3,0 m auf der Rückseite/Gartenseite.
- 3.2 Für die im Plan dreigeschossig oder viergeschossig ausgewiesene Bebauung wird festgesetzt:
- Gebäudeteile wie z.B. Eingangs-Vordächer, Erker, Loggien und Balkone können die Baugrenzen um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn ein Abstand von mind. 2 m zur Straßenbegrenzungslinie verbleibt.

4. Baulinien

- 4.1 An die im Plan im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten Baulinien muß nur bis mindestens zwei Dritteln ihrer jeweiligen Länge angebaut werden. Gebäude oder Teile von Gebäuden dürfen auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Baulinien-Länge um bis zu 3,0 m zurückweichen.
- 4.2 Zur Ausbildung von Arkaden ist erdgeschossiges Zurückweichen der Bebauung von Baulinien um bis zu 3,0 m auf unbeschränkter Länge zulässig.

5. Grundstücks-Höchstmaße

- 5.1 Für die geschlossene Bebauung, die im Plan eingeschossig ausgewiesen ist, wird festgesetzt: mittlere Grundstücke in einem Baublock dürfen höchstens 8,50 m breit sein, Rand- bzw. Eck-Grundstücke höchstens 13,50 m.
- 5.2 Für die geschlossene Bebauung, die im Plan zweigeschossig ausgewiesen ist, wird festgesetzt: mittlere Grundstücke in einem Baublock dürfen höchstens 7,50 m breit sein, Rand- bzw. Eckgrundstücke höchstens 12,0 m.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Für die im Plan als zwingend zweigeschossig ausgewiesenen Gebiete wird festgesetzt:
1. Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hier jedoch nur bis zu 30 cbm umbauter Raum.
 2. Die Einschränkung nach Ziff. 1 gilt nicht für Nebenanlagen und Einrichtungen, die sich direkt auf das Wohnen beziehen, wie z.B. überdeckte Freisitze und Wintergärten. Diese sind jedoch nur bis zu 25 % der insgesamt überbauten Grundstücksfläche zulässig.
 3. Auf straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen - im sog. Vorgarten - sind abweichend von Ziff. 1 und 2 als Nebenanlagen nur Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Müllbehältern zulässig.

7. Garagen und Zufahrten

- 7.1 Garagen (Ga) und überdachte Stellplätze /Carports (CP) sind auf den hierfür im Plan ausgewiesenen Flächen zu errichten; sind keine Flächen ausgewiesen, so sind sie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.2 Vor Garagen (als Einzelgaragen oder Garagenzeile entlang der erschließenden Verkehrsfläche) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.
- 7.3 Pro Gemeinschaftsgarage (GGa) als Garagengeschoß oder als Tiefgarage (TGa) ist nur je eine Zufahrt, und zwar in Kombination von Ein- und Ausfahrt zulässig.

Die Zufahrten sind so anzulegen, daß die innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche dargestellten Baumstandorte erhalten bleiben.

8. Geh- und Leitungsrechte

- 8.1 Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- 8.2 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 9.1 Für die öffentlichen und die privaten Freiflächen, die im Bereich der geplanten Lärmschutzwälle im Plan als Flächen für Anpflanzungen umgrenzt sind, wird festgesetzt:
- 9.1.1 Die gesamten Flächen sind als Wildkrautwiese anzulegen und mit Sträuchern aus der nachfolgenden Auswahlliste zu bepflanzen:

Roter Hartriegel	(Cornus sanguineus)
Haselnuß	(Corylus avellana)
Heckenkirsche	(Conicera xylosteum)
Schlehe	((Prunus spinosa)
Heckenrose	(Rosa canina)
Echte Brombeere	(Rubus fruticosus)

- 9.1.2 An den im Plan mit einem Kreis und dem Buchstaben "B" gekennzeichneten acht Standorten sind Bäume aus der nachfolgenden Auswahlliste zu pflanzen:

Apfel Halbstamm	(Rheinischer Bohnapfel, Roter Boskop Rheinischer Winterrambur, Gravensteiner, Goldparmäne)
Birnen Halbstamm	(Pastorenbirne, Clapps Liebling) sowie
Zwetschgenbaum	(Deutsche Hauszwetschge)

H I N W E I S E

Geometrische Eindeutigkeit der Plandarstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermaßung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechend Planzeichenverordnung dargestellte oder sich durch das Aneinanderstoßen von Flächen unterschiedlicher Nutzungsart ergebende Nutzungsgrenze maßgebend.