TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 BauGB i.V.m. BauNVO und §89 BbgBO)

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9(1) BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§(1)1. BauGB, BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet - WA - gem. §4 BauNVO
Allgemein zulässig sind Nutzungen nach §4(2) BauNVO. Gem. §1(6) BauNVO wird bestimmt, daß Ausnahmen nach §4(3)5. BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig sind. Nutzungen gemäß §4(3)1-4. BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1. BauGB, §§16 und 19 BauNVO)

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen
Als Obergrenzen für die Größen der Grundflächen baulicher Anlagen gemäß §19(1) BauNVO wird für die Baufelder 2 bis 27 festgesetzt:
In den Baufeldern, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, beträgt die Obergrenze der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. §19(1) BauNVO 180 m². In den übrigen Baufeldern beträgt die Obergrenze der Größe der Grundfläche baulicher Anlagen gem. §19(1) BauNVO 300 m².

Für das Baufeld 1 wird eine maximal zulässige GRZ 0,4 gemäß §19(1) BauNVO festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse
Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. In den Baufeldern 2, 3, 4 sowie12 bis 27 ist das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszuführen.

3. Bauweise (§9(1)2 BauGB, BauNVO)

Für das Baufeld 1 wird eine offene Bauweise gemäß §22(2)BauNVO festgesetzt. Für die Baufelder 2 bis 27 wird eine abweichende Bauweise entsprechend §22(4) BauNVO festgesetzt. Die Bauweise weicht insofern von der offenen Bauweise gem. §22(2)BauNVO ab, als die Gebäudelänge, auch bei Hausgruppen, auf 25m beschränkt ist.

4. Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2. BauGB)

Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist entsprechend der Eintragung in der Planzeichnung verbindlich und zugleich Hauptrichtung der Baukörper.

5. Stellplätze/ Garagen (§ 9(1)4. BauGB)

Überdachte Stellplätze einschließlich Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Bebauungsplan mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen (§9(1)11. BauGB i.V. mit §125(3) BauGB)

Öffentliche Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (z. B. Rasenpflaster oder Gitterwaben) herzustellen.
Öffentlichen Parkplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) zulässig.

7. Zu- und Ausfahrten (§9(1)11. BauGB)

Im gesamten Baugebiet ist zu jeder an die Grundstück angrenzenden Straße eine Zufahrt mit max. 3,00 m Breite zulässig. Direkte Grundstückszufahrten zur B273 sind unzulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9(1)24. BauGB)

8.1 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB)
Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24. BauGB) ist ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand bzw. eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzwand wie folgt zu errichten:

Die Wallkrone bzw. Oberkante der Lärmschutzwand muß mindestens die in der Zeichnung eingetragenen geplanten Höhen aufweisen. Zwischen den eingetragenen geplanten Höhenpunkten ist die Mindesthöhe linear zu interpolieren. Die maximal zulässige Höhe liegt 1,0 m über der jeweiligen Mindesthöhe.

8.2 Grundrißgestaltung
In einem Bereich von 35 m Breite parallel der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie der B273 müssen in den Dachgeschossen Fenster für Räume mit sensiblen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der unmittelbar zur Bundesstraße (B273) orientierten Gebäudeseite mindestens der Schallschutzklasse 2 entsprechen und über integrierte Lüftungselemente verfügen.

9. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9(1)25. BauGB)

9.1 Pflanzbindungen Straßen
9.1.1 Die Straße am Rittergutäußchen ist mit mindestens 20 großkronigen Straßenbäumen (Tilia platyphyllos) einseitig zu bepflanzen
Als Pflanzmaterial ist zu verwenden: Baumschulware 3x verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang.
9.1.2 Planstraße A ist mit mindestens 10 Straßenbäumen (Sorbus aria) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:
Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.
9.1.3 Planstraße B ist mit mindestens 25 großkronigen Straßenbäumen (Tilia platyphyllos) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:
Baumschulware 3x verpflanzt, 16-18cm Stammumfang.
9.1.4 Planstraße C ist mit mindestens 35 Straßenbäumen (Betula pendula) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:
Baumschulware 3x verpflanzt, 12-14cm Stammumfang.
9.1.5 Planstraße D ist mit mindestens 8 Straßenbäumen (Prunus padus) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:
Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.
9.1.6 Planstraße E ist mit mindestens 60 Straßenbäumen (Prunus padus) einseitig zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial ist zu verwenden:
Baumschulware 3x verpflanzt, 14-16cm Stammumfang.

9.2 Pflanzbindungen auf Baugrundstücken
9.2.1 Pflanzbindungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Baugrundstücken
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind 1 Stck. Laubbaum bzw. Strauch je 1 m² zu pflanzen. Sie müssen zu mindestens 75% der der folgenden Artenliste entsprechen:

Pflanzliste 1 (Bäume):	Pflanzliste 2 (Sträucher, Hecken):
Acer campestre	Acer campestre
Crataegus laevigata	Corylus avellana
Crataegus monogyna	Salix caprea
Prunus cerasifera	Cornus mas
Prunus padus	Prunus spinosa
Sorbus x intermedia	Berberis vulgaris
Acer platanoides	Euonymus europaeus
Morus alba	Syringa vulgaris
Tilia platyphyllos	Cornus sanguinea
Tilia cordata	Rhamnus frangula
Quercus robur	Rosa canina
Sorbus aucuparia	Genista tinctoria
Betula pendula	Sambucus nigra
Pinus sylvestris	Sambucus racemosa
Prunus communis	Rubus fruticosus
Juniperus communis	Viburnum lantana

Es ist Baumschulware, Höhe 1m, zu verwenden.

9.2.2 Pflanzbindung für Obstbäume
Je angefangene 250m² Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
9.2.3 Heckenpflanzungen
Die Einfriedung der Grundstücke ist durch freiwachsende Hecken aus Sträuchern (Pflanzliste 2) vorzunehmen, sofern an der jeweiligen Grundstücksgrenze nicht ohnehin eine Pflanzbindungsfläche festgesetzt ist. (siehe 9.2.1.) Die Breite der Hecke beträgt 1,5m zu Lasten beider anliegender Grundstückseigentümer (je 0,75m).

9.3 Pflanzbindung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf dem Lärmschutzwall
Der Lärmschutzwall ist mit Ausnahme der Fläche des Fuß- und Radweges mit Pflanzen der Pflanzenliste 3 (2 Stck./m²; Baumschulware 2x verpflanzt; 60cm hoch) zu bepflanzen.

Pflanzenliste 3	
Acer campestre	Acer platanoides
Alnus incana	Berberis vulgaris
Cornus mas	Cornus sanguinea
Corylus avellana	Cytisus scoparius
Euonymus europaeus	Genista tinctoria
Juniperus communis	Morus alba
Pinus sylvestris	Populus tremula
Prunus cerasifera	Prunus spinosa
Rosa canina	Rosa rubiginosa
Rubus fruticosus	Salix caprea
Sambucus racemosa	

9.4 Pflanzbindung auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9(1)25.BauGB) ist mit 50 Stck. Laubbäumen der Artenliste 1 (Baumschulware 2x verpflanzt; 12-14cm Stammumfang) und mit 1250m² Sträuchern der Pflanzgruppe 2; Baumschulware 60-80cm hoch; 1Stck./m² zu bepflanzen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§89 BbgBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89(1)1. BbgBO)

1.1 Fassade
Als Fassadenoberfläche, mit Ausnahme der Fensterflächen, sind nur Putze, Klinker und Holz zulässig.
Unzulässig sind Fassadenoberflächen aus Kunststoff oder Metall, sowie stark glänzende oder reflektierende Oberflächen.
Die Errichtung von Baulelien zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

1.2. Dach
Für Wohngebäude und Gebäude bzw. Überdachungen über 20 m² mit Ausnahme der Carports gilt:

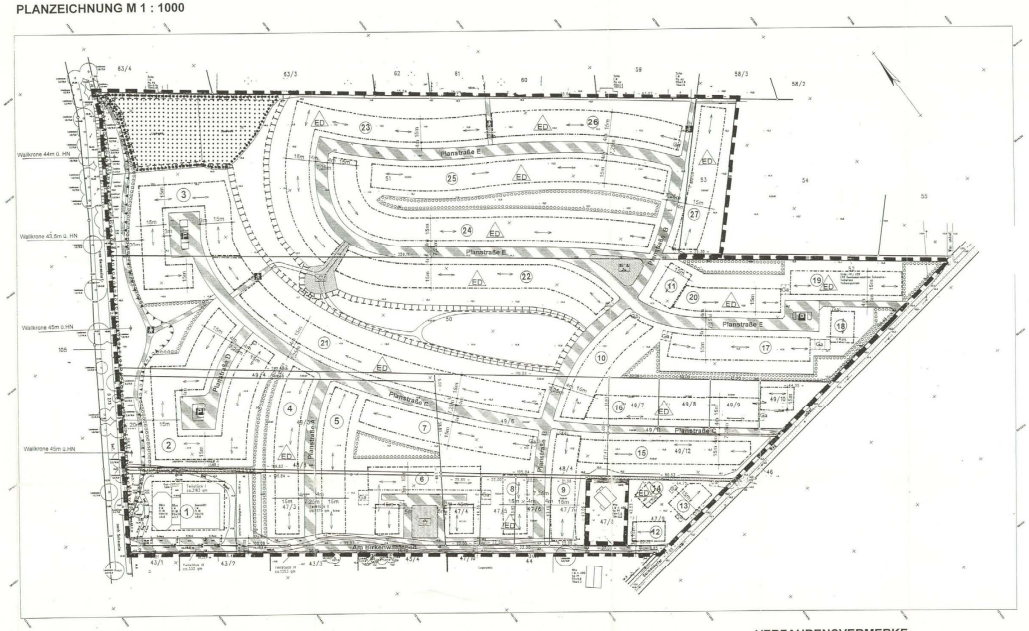
Dachform:	nur Satteldach als Sattel-, Walm- o. Krüppelwalmdach
Dachneigung:	nur 35°-45°
Dachdeckung:	nur Dachziegel oder Dachsteine
Farbgebung:	nur rot und braun

Die Errichtung von Baulelien zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig.

2. Einfriedungen (§89(1)5. BbgBO)

Für die Einfriedungen der Grundstücke sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit einem Abstand der Gliederungselemente von mind. 4 cm, einem Abstand zur Geländeoberfläche von mind. 10 cm und einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.
Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.

3. Stellplätze (§89(1)4. BbgBO)

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag zu versehen.

PLANZEICHNUNG M 1 : 1000