

## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gebäudehöhe (gem.§9(1) Nr.1u.2 BauGB i.V.m.§16 ff BauNVO)

**GmB Schule** = Fläche für den Gemeinbedarf/ Zweckbestimmung: Schule; max. 3 Vollgeschosse, abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50m zulässig); Grundflächenzahl (GRZ) 0,4, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8

**GmB Kindergarten** = Fläche für den Gemeinbedarf/ Zweckbestimmung: Kindergarten; max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise; nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

**MI-Gebiete** = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

**MI-1-Gebiete** = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

**WA-Gebiete** = max. 1 Vollgeschoss, offene Bauweise, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,4

**WA-1-Gebiete** = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

**WA-2-Gebiete** = max. 1 Vollgeschoss, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,4

**WA-3-Gebiete** = max. 2 Vollgeschosse, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, GRZ 0,4, GFZ 0,8

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) darf, die jeweils in der Planzeichnung festgesetzte Höhe, bezogen auf NHN, nicht überschreiten. Für die Flächen für den Gemeinbedarf werden keine Regelungen zur maximale Gebäudehöhe getroffen.

Die Gebäudehöhe an der talseitigen Traufenseite, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut darf 4,2 m nicht überschreiten.

In den WA- und WA-2-Gebieten ist als Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB von der im Bebauungsplan festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine Überschreitung um 1 Vollgeschoß zulässig, wenn es sich um ein Untergeschoss bzw. Kellergeschoß im Sinne des § 2 (6) NBauO handelt.

### § 2 Grundstücksgröße (gem.§9(1) Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke in den WA-, WA-1-, WA-2- und WA-3-Gebieten müssen eine Größe von mindestens 700 qm haben. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung der Gemeinde. Auf jedem Baugrundstück darf jeweils nur ein Wohngebäude - mit der in § 3 festgesetzten Anzahl von Wohnungen - errichtet werden.

### § 3 Zulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr.6 BauGB)

In den WA- und WA-3-Gebieten sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

In den WA-1-Gebieten sind max. 7 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In den WA-2-Gebieten sind max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

In den MI-Gebieten sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

Bei Doppelhäusern gilt das gesamte Doppelhaus, bestehend aus zwei eigenständigen nutzbaren Gebäudeteilen (Doppelhaushälften) als ein Gebäude. In jedem eigenständig nutzbaren Gebäudeteil (Doppelhaushälfte) ist nur 1 Wohnung zulässig.

In den MI-1-Gebieten sind max. 9 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

### § 4 Grundflächenzahl (gem. § 19 (4) BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen und dürfen insgesamt mit den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteinen, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. bestiftet werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fuganteil) auf diesen Stellplatzanlagen und Zufahrten muss mindestens 25% betragen.

#### § 5 Geschossflächenzahl (gem. § 20 (3) BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) sind einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

#### § 6 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Plangebiet sind die Ver- und Entsorgungsleitungen (Telekommunikation usw.) ausschließlich unterirdisch zu verlegen.

#### § 7 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

#### § 8 Gestaltung der Außenanlagen der Privatgrundstücke

Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) die sonstigen Außenanlagen in dem Plangebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kiesbeeten und/ oder Steinbeeten ist nicht zulässig.

Auf jedem Baugrundstück ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als standortgerechte, einheimische Laubbäume sind folgende Arten zulässig: Stieleiche (*Quercus robur*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*).

#### § 9 Maßnahmen für den Artenschutz

Um die Verletzung und Tötung von Individuen auszuschließen, sind Bau-, Abriss- und Rodungsarbeiten, der Auf- und Abtrag von Oberboden sowie vergleichbare Maßnahmen nur außerhalb der Brutphase der Vögel und außerhalb der Sommerlebensphase der Fledermäuse durchzuführen (d.h. nicht vom 01. März bis zum 30. September). Rodungs- und sonstige Gehölzarbeiten sowie vergleichbare Maßnahmen sind außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, d.h. im Zeitraum zwischen dem 16.11. eines Jahres und dem 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen sind ganzjährig unmittelbar vor dem Fällen von Bäumen, diese durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten, für Gehölzbrüter sowie auf das Fledermausquartierpotenzial zu überprüfen. Vorhandene Gebäude sind vor der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bzw. Abrissarbeiten durch eine sachkundige Person auf Fledermausvorkommen sowie auf Vogelniststätten zu überprüfen. Werden aktuell besetzte Vogelneester, Baumhöhlen oder Fledermäuse festgestellt, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Umfang und Ergebnis der biologischen Baubegleitung sind in einem Kurzbericht/ Protokoll nachzuweisen. Werden Fledermaushöhlen oder Nisthöhlen von Vögeln beseitigt sind im räumlichen Zusammenhang dauerhaft funktionsfähige Ersatzquartiere einzurichten. Anzahl und Gestaltung der Kästen richtet sich nach Art und Umfang der nachgewiesenen Quartiernutzung.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen potentieller Quartiere ist auf eine starke nächtliche Beleuchtung der Baustellen und auf Lichteinträge, die über das normale Maß der Beleuchtung der Verkehrswege und der auf den Betriebsgrundstücken vorhandenen versiegelten Flächen hinausgehen, möglichst zu verzichten. Die Beleuchtung sollte nur indirekt und mit „insekten-freundlichen“ Lampen erfolgen.

## **B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

1.) Zulässig sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer und versetzte Pultdächer, wenn die Traufseite (niedrigste Dachkante) des Pultdaches talseitig angeordnet ist. Die Dachneigung muss 23° bis 50° betragen. Die Firstrichtungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

2.) Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 55 qm sind auch in Flachdachbauweise oder mit abweichenden Dachneigungen zulässig.

3.) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (Loggien) sind zulässig. Ihre Gesamtlänge darf 2/5 der Traufenlänge, gemessen in der senkrechten Ansichtfläche (h/2) des Dachaufbaus bzw. Dacheinschnittes, nicht überschreiten. Die Höhe der senkrechten Ansichtfläche wird auf 1,60 m begrenzt. Dachaufbauten und -einschnitte sind so zu errichten, dass

- vom Ortgang ein Mindestabstand von 2,0 m,
- vom First und vom unteren Dachrand ein Mindestabstand von 1,0 m

eingehalten wird. Die unter 1.) vorgeschriebenen Dachneigungen gelten nicht für Dachgauben. Zwerchhäuser/ Frontspieße sind unzulässig.

4.) Fassadenverkleidungen, die ein Verblend- oder Sichtmauerwerk vortäuschen, sind unzulässig.

5.) Einfriedungen sind allgemein zulässig, und zwar als Metall-, Holzzäune oder Hecken. Im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze) darf die Höhe der Einfriedung 0,8 m, gemessen ab Oberkante der Mitte der fertigen Straße, nicht überschreiten.

Die auf Grund der Hanglage des Geländes straßenseitig erforderlichen Stützmauern dürfen eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten (gemessen oberhalb Mitte fertiger Straße). Die von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbaren Flächen der Stützmauern sind aus Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen.

6.) Werbeanlagen sind in den WA-Gebieten bis zu einer Ansichtsfläche von 0,5 qm zulässig.

7.) Abgrabungen und Aufschüttungen auf den privaten Grundstücken, maximal 1,5 m vom anstehenden Gelände aus gemessen, sind nur zur Herstellung der Zufahrten und Terrassen zulässig.

## C. HINWEISE

### Ökologische Bau-/ Nutzungsempfehlungen:

#### Energie:

Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind Bauvorhaben möglichst so zu planen, dass auf Dauer ein geringer Energiebedarf entsteht und ein rationeller und sparsamer Umgang mit Energie möglich ist. Nach diesem Grundsatz sind Baukörper, baulicher Wärmeschutz und Heizungs- und Lüftungsanlagen im Zusammenhang zu entwickeln und auch die Anforderungen an Belichtung, Beleuchtung zu planen. Der Einsatz regenerativer Energien (Solaranlagen usw.) ist grundsätzlich zu prüfen. Ökologische Wirksamkeit, Funktionstüchtigkeit und Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen müssen gewährleistet sein. Der energetische Standard von Niedrigenergie- bzw. Passivhäusern sollte dabei angestrebt werden.

#### Wasser:

Ziel ökologischen Bauens ist ein reduzierter Trinkwasserverbrauch. Dazu kann die Installation wassersparender Armaturen und Haushaltsgeräte beitragen.

Für Funktionen, bei denen Trinkwasserqualität nicht zwingend erforderlich ist, sollte die Substitution mit Betriebswasser aus Regenwassernutzungs- oder Grauwasser-Recyclinganlagen geprüft werden (WC-Spülung, Wäsche waschen u.a.). Dazu ist ein getrenntes Leitungsnetz im Gebäude erforderlich.

Das von Dächern und befestigten Flächen ablaufende Wasser sollte in Zusammenhang mit Bewässerung von Freiflächen gesammelt (Zisternen u.ä.) und genutzt werden.

#### Grün:

Bei der Planung der Außenanlagen und der Baudurchführung ist vorhandene Vegetation zu schützen und soweit möglich zu erhalten. Für Grundstücke und Gebäude sind möglichst Begrünungskonzepte zu entwickeln, die Aussagen über die Nutzung von Niederschlags- und Grundwasser einschließen sollen. Insbesondere ist die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung (z.B. bei Garagen und Carports) zu prüfen.

Die zu befestigenden Platz- und Wegeflächen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und in Abhängigkeit vom Untergrund möglichst ohne Versiegelung bzw. in wasserdurchlässigen Materialien zu planen und herzustellen. Zu beachten ist dabei die Sicherung geeigneter Standorte für die getrennte Sammlung von Abfall bzw. Wertstoffen ggf. auch für die Eigenkompostierung und die Auswahl standortgerechter Pflanzen zur Vermeidung von hohem Pflegeaufwand. Feuchtbiotop bzw. Teiche werden zur Sammlung von Oberflächenwasser und als Rückstaubecken empfohlen. Die Raumbildung innerhalb der Freianlagen sollte mit Hilfe von Vegetationsstrukturen (Hecken statt Mauern) erfolgen.

Heimische Gehölze und Stauden sind im Rahmen der Pflanzenverwendung nicht nur als Gestaltungsmittel, sondern auch unter ökologischen Aspekten als Vogelnährgehölz und Bienenweide auszuwählen.

In der Ortschaft lebenden Wildtierarten sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

#### Bauprodukte, Bauteile:

Bei der Auswahl von Bauprodukten und Baustoffen sind die Aspekte der Rohstoffgewinnung bzw. Herstellung, Transport, Verarbeitung, Nutzung (Innenraumlufthygiene, Dauerhaftigkeit, Instandhaltung/ Wartung/ Pflege), die Weiter- bzw. Wiederverwertbarkeit (Recyclingpotential) und die Entsorgung maßgeblich für eine nachhaltige Gesundheits- und Umweltverträglichkeit. Emissionsarme und leicht trennbare Baustoffe und Bauprodukte für ein hohes Recyclingpotential und zur einfachen Entsorgung sind bestmöglich zu berücksichtigen. Bei der Terminplanung sind angemessene Verarbeitungszeiträume anzusetzen, die die Gesundheitsverträglichkeit beeinträchtigen (z.B. ausreichende Trocknungszeiten bei der Verwendung von Anstrichen und Klebern).