













<b>GR max D=80m²</b>	Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen pro Doppelhaushälfte, z.B. max. 90m² (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
<b>GR max H=80m²</b>	Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen pro Hausteil einer Hausgruppe, z.B. max. 80m² (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
<b>GR max 230m²</b>	Maximale Grundfläche der baulichen Anlagen, z.B. max. 230m² (§16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) gemäß §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gemäß §16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
<b>PH max</b>	Maximale Firsthöhe s. Teil B Text Nr. 4.6











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

	Baugrenze
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:	
	Fuß- und Radweg
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Parkplätze

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB i.V. mit §15a LNatSchG)

	Flächendarstellung mit Zweckbestimmung
	Flächendarstellung mit Zweckbestimmung Biotopflächen geschützt nach §15a LatSchG
Zweckbestimmung:	
	Parkanlage
	Knickrandstreifen
	Gehölz- und Wiesenstruktur
	Gehölzstreifen
	Offener Wiesenbereich
	Öffentlich
	Privat
	Verkehrsgrün

des §14 BauNVO überschritten werden, wenn die Oberflächen der Steinplätze und Grundstückszufahrten sowie sonstige private Wege wasserdurchlässig (z.B. mit Schotterrasen, Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, großporigem bzw. offenfugigem Pflaster) errichtet werden.

2 BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §23 Abs. 3 BauNVO)

In geringem Umfang ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50 m von den Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (Erker und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.

3 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN i.V. ZUR MINDESTGRÖSSE UND HAUSFORM DER BAUGRUNDSTÜCKE (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und §22 BauNVO)

3.1 Die Grundstücksgröße muss bei der Errichtung von Einzelhäusern mindestens 600qm betragen (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

3.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern muss das Grundstück pro Doppelhaushälfte mindestens 350qm groß sein (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.3 Bei der Errichtung von Hausgruppen beträgt die Grundstücksgröße mindestens 300qm pro Hausteil (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.4 Die Anzahl der Wohnungen wird bei allen Einzelhäusern mit Grundstücken die 600qm bis 1000qm groß sind auf maximal eine Wohneinheit begrenzt. Bei allen Einzelhäusern mit Grundstücken, die größer als 1000qm sind ist die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 6 i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.5 Die Anzahl der Wohnungen wird in allen Wohngebäuden je Doppelhaushälfte und Hauteil einer Hausgruppe auf maximal eine Wohneinheit beschränkt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.6 In allen Gebieten in denen die offene Bauweise festgesetzt ist, dürfen maximal 3 Wohneinheiten je Baufeld errichtet werden. Ausgenommen davon ist das Gebiet 1a, in dem maximal 6 Wohneinheiten pro Baufeld errichtet werden dürfen (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V. mit §22 BauNVO).

4 HÖHE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und §18 BauNVO)

4.1 Gemäß §9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: In allen Gebieten dürfen die baulichen Anlagen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) der straßenseitigen Gebäuseite nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

4.2 Bezugspunkt ist die Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche.

4.3 Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die OKFF des Fertigfußbodens (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden.

4.4 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gilt die Festsetzung für die Eingangsebene.

4.5 Zum Ausgleich von möglichen Toleranzen kann die OKFF des Fertigfußbodens in den Bereichen die nicht eindeutig einer Straßenverkehrsfläche zugeordnet werden können, bis zu 0,70 m betragen. eiben

4.6 Die Gebäudehöhe darf gemäß §16 Abs. 2 BouNVO die in der Planzeichnung über

eingelagerte, nach §15a LNatSchG geschützte Abschnitt der Bachschlucht bis auf Entnahme der Betonrohre gegenüber der Bestandssituation unverändert zu erhalten.

10.3 Eine Aushubzwischenlagerung darf im Bereich der Maßnahmenflächen nicht erfolgen.

10.4 In allen Maßnahmenflächen sind weitergehende Gestaltungen zu unterbleiben.

10.5 Der Anteil des Blumenburgwaldes ist gemäß den historischen Vorgaben als Landschaftspark naturnah zu erhalten und zu entwickeln.

ANMERKUNG OHNE FESTSETZUNGSSCHARAKTER

Ergänzend sind die Maßnahmen M3, M4 und M5 auf externen Ausgleichsflächen ohne Festsetzungscharakter für den vorliegenden B-Plan (s. unten stehende Hinweise 2-4) umzusetzen.

11 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 4 BauGB i.V. §92 LBO)

11.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Dachbegrünungen auf flach geneigten Dächern zulässig.

11.2 Auf den Privatgrundstücken anfallendes Regenwasser kann – soweit die jeweiligen Bodenverhältnisse es zulassen – einer Versickerung unterzogen werden.

11.3 Das Oberflächenwasser der übrigen Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu sammeln und nach einer Vorbehandlung in geeignete Versickerungsmulden zu leiten und nach Durchlauf eines Sandfanges mit Ölabscheider zur Anreicherung umgebender Feuchtgebiete zu verwenden.

11.4 Im gesamten Geltungsbereich sind Anlagen zur Regenwassernutzung und Speicherung auf dem eigenen Grundstück sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zulässig.

11.5 Zur Integration der Bebauung in die vorhandene Reliefstruktur sind im B-Plan Vorgaben zu einer maximal zulässigen Gesamthöhe vorzunehmen.

11.6 Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen wie auch der Privatflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (Rasengitter, Pflaster mit großem Fugenanteil etc.) auszuführen.

11.7 Im gesamten Geltungsbereich des B-Plan Nr. 11-1 sind die Telekommunikationslinien (Leitungen für Festnetzanschlüsse) gemäß §9 Abs. 1 Nr. 13 i.V. mit §92 LBO unterirdisch zu verlegen.

12. PRIVATE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ANPFLANZGEBOTE UND GEBÄUDE (§9 Abs. 4 BauGB i.V. §92 LBO)

12.1 Einfriedungen zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen, sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind ausschließlich als Laubhecken zulässig und in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen. Eine Hecke darf durch einen grundstücksseitig um mindestens 50 cm zurückversetzten Zaun gleicher Höhe hinterstellt werden.

12.2 In allen Gebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) vollständig mit Gründächern oder mit einem Kiesdach zu versehen. Ausnahmen sind bei der Verwendung von Solaranlagen zulässig.

12.3 Stellplätze der Privatflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Belag (Rasengitter, Pflaster mit großem Fugenabstand etc.) auszuführen.

12.4 An der Südseite des westlichen Geltungsbereiches ist dem bestehenden Knick vorgelagert