

**Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 ( 1 ) BauGB**

**A. Art, Maß und Weise der baulichen Nutzung § 9 (1), Nr.1,2 und 3 BauGB**

Nutzungsschablone für Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i. V.m. § 22 (2) BauNVO	Nutzungseinschränkungen
	BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ	Zahl der Vollgeschosse Z		
Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o	Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
Mischgebiet MI § 6 BauNVO	0,4	0,8	II	o	Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind insgesamt ausgeschlossen.
Gewerbegebiet GE § 8 BauNVO	0,8	1,6	II	o	Die innerhalb des Gewerbegebietes im Gebäude auf dem Grundst. -Nr. 242 vorh. anschließ. Wohnnutzung ist gem. §1(10) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Einrichtung von Verkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Der bereits vorhandene KFZ-Handel mit Reparaturwerkstatt bleibt von dieser Festsetzung ausgenommen. Gem. §1 Abs. 4 Nr 2 BauNVO sind erheblich störende Gewerbebetriebe nicht zugelassen.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 460 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 585 m<sup>2</sup>. Es dürfen pro Grundstück nur 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Die Grundstücksmindestgröße beträgt im Mischgebiet (MI) 484 m<sup>2</sup>, die maximale Grundstücksgröße beträgt 689 m<sup>2</sup>. Es dürfen pro Grundstück nur 2 Wohneinheiten errichtet werden.

Höhe der baulichen Anlage [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO und § 16 (2) 4 BauNVO]

2

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet (WA) bezogen auf das vor der Mitte des Grundstückes befindliche Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße als Bezugspunkt festgelegt. Die Errichtung von DREMPeln ~~bis 0,80 m~~ ist zulässig.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:  
bei zweigeschossiger Bauweise:  
max. 10,50 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Mischgebiet (MI) bezogen auf das vor der Mitte des Grundstückes befindliche Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße als Bezugspunkt festgelegt. Die Errichtung von DREMPeln ~~bis 0,80 m~~ ist zulässig.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:  
bei zweigeschossiger Bauweise:  
max. 11,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

Die Höchstgrenze der Firsthöhe wird im Gewerbegebiet (GE) bezogen auf das vor der Mitte des Grundstückes befindliche Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße als Bezugspunkt festgelegt. Die Errichtung von DREMPeln ~~bis 0,80 m~~ ist zulässig.

Die Firsthöhe wird wie folgt festgelegt:  
bei zweigeschossiger Bauweise:  
max. 11,00 m vom festgelegten Bezugspunkt aus.

**B. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Gemäß § 23 (3) BauNVO können Hauseingangssüberdachungen mit Auskragungen bis zu 0,5 m die im Plan festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern die Straßenbegrenzungslinie nicht überschritten wird.

**C. Nebenanlagen (§ 14 und 23 BauNVO)**

Außer Einfriedungen und Stellplätzen sind Nebenanlagen entsprechend § 14 (1) und § 23 BauNVO in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind insgesamt zulässig.

**D. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4) BauGB und BauNVO**

1. Garagen bzw. Carports sind ~~nur innerhalb~~ der Baugrenzen zulässig.

*such zu Bereich*

2. Es wird festgesetzt, daß Flächenanteile an Anlagen i. S. des § 9, Abs. 1, Nr. 4 BauGB der Grundfläche im Sinn § 19, Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen sind.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen (baulich integriert) werden gemäß § 21a Abs. 4, Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschoßfläche berücksichtigt.

**E. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

1. Die nicht überbaute Grundstücksfläche darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht mehr als 15 %, im Mischgebiet (MI) nicht mehr als 25 % und im Gewerbegebiet nicht mehr als 35 % versiegelt werden. Grundstückszufahrten und -zuwege dürfen nur in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite und Länge befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen und zu mindestens 20 % mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

# ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

## für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

---

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

### A) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Fraxinus excelsior	- Esche	tro	fr	fe
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Quercus robur	- Stieleiche		fr	fe
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	

### B) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	

### C) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- Eberesche	tro	fr	

### D) GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweiggrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe

### E) MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	

3. Die Pflege der Gehölze ist im Winterhalbjahr durchzuführen.

4. Alle Grün- und Freiflächen sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtungen, Befestigungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, mechanische Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

- 5. In Verbindung mit § 87 HBO ist das auf den Dachflächen der Neubauten des Allgemeinen Wohn-, Mischgebietes und Gewerbegebietes anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Behältern aufzufangen. Pro 100 m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche sind 2,0 m<sup>3</sup> Speichervolumen vorzusehen. Der Regenwasserspeicher muß mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal anzuschließen ist. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muß der Überlauf über der Rückstauenebene des Kanals liegen. Die Brauchwassernutzungssysteme sind gemäß der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muß der DIN 1988 entsprechen. Eine unmittelbare Verbindung der Rohrleitungsnetzes für Trinkwasser und Regenwasser ist gemäß DIN 2001 nicht zulässig.

Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild **kein Trinkwasser** zu kennzeichnen.

- 6. a) **Erdaushub**  
der bei privaten und öffentlichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist -sofern er unbelastet ist- auf den einzelnen Grundstücken bzw. im Plangebiet nach Möglichkeit wieder zu verwenden.

**Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Erhaltung von Flächen nach § 9 (1) Nr.25a und b BauGB**

- 1. Auf den nach § 9 (1) 25 BauGB festgesetzten Flächen sind die in Punkt E 2 angegebenen Gehölze und zwar auf je 10 m Länge mind. ein großkroniger Laubbaum, dazwischen pro m<sup>2</sup> mind. 1 Strauch zu pflanzen. Die Pflanzfläche darf für Zufahrten auf bis zu 1/4 der Grundstückslänge an der Erschließungsstraße unterbrochen werden.
- 2. Die Außenwände der Gebäude sind zu begrünen, soweit hierdurch die Nutzung von Fenstern, Türen, Toren und Rampen nicht behindert wird. Pro 2 m Fassadenlänge ist eine Pflanze zur Fassadenbegrünung vorzusehen.

**PFLANZENARTEN FÜR FASSADENBEGRÜNUNG**

Abkürzung: Standort:            s = schattig  
  hs = halbschattig  
  so = sonnig

**KLETTERHILFE NICHT NÖTIG  
über 10 m Höhe**

		Standort
Hedera helix	- Efeu	so - s
P. tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein	so - hs

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT  
über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so - s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so - hs

## 5 bis 10 m Höhe

Clematis montana	-	Anemonen-Waldrebe	so	-	hs
Wisteria sinensis	-	Blauregen	so	-	hs
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	-	Kletterhortensie	hs		
Aristolochia macrophylla	-	Pfeifenweide	hs	-	s
Campsis radicans	-	Trompetenblume	s		
Vitis coignetiae	-	Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	-	Weintraube	s	-	hs

## bis 5 m Höhe

Lonicera heckrottii	-	Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	-	Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	-	Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	-	Je-länger-je-lieber	hs		
Rosa spec.	-	Kletterrosen	hs		
Euonymus fortunei	-	Spindelstrauch	hs	-	s
Clematis-Hybriden	-	Waldrebe	so	-	hs
Jasminum nudiflorum	-	Winterjasmin	so	-	hs

3. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (2) 25 b BauGB  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß alle Bäume und Sträucher, mit Ausnahme von Nadelgehölzeinfriedungen zu erhalten sind. Der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern darf nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Der diesbezügliche Nachweis ist in den, mit dem Baugenehmigungsantrag einzureichenden Bauunterlagen (Bestandsplan, Freiflächenplan) zu erbringen.  
Abgängiges Gehölz und entferntes Nadelgehölz sind durch Gehölz der Pflanzliste Punkt E 2 zu ersetzen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 87 HBO

### Allgemeines Wohngebiet

#### A. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;  
Dachneigung: 25 - 50°
- 1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0 - 20° Neigung) sind nur in dauerhaft begrünem Zustand zulässig.
2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.  
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen und zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z. B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

## B. Höhe der baulichen Anlagen

~~Die Sockelhöhe wird mit max. 0,60 m über das vor dem Gebäude befindliche Straßenniveau festgesetzt. Die Errichtung von DREMPeln bis 0,80 m ist möglich und wird gemessen von der Dachhaut bis OKFF Dachgeschoß.~~

## C. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenteil zu befestigen (Abflußbeiwert  $\leq 0,5$ ).  
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

## D. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Werbeanlagen sind unzulässig.
2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen und seitlich nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden. Die Höhe möglicher Sockelmauern darf 0,20 m betragen.
3. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

## Mischgebiet

## E. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;  
Dachneigung: 25° - 50°
- 1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0° - 20° Neigung) sind nur in dauerhaft begrüntem Zustand zulässig.
2. Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortgang betragen.  
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazitfarbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen und zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z. B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

## F. Höhe der baulichen Anlagen

~~Die Sockelhöhe wird mit max. 0,20 m über das vor dem Gebäude befindliche niedrigste Geländeniveau festgesetzt. Als Bezugspunkt ist dabei die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzunehmen. Die Errichtung von DREMPeln bis 0,80 m ist möglich und wird gemessen von der Dachhaut bis OKFF Dachgeschoß.~~



## G. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflußbeiwert  $\leq 0,5$ ).  
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

## H. Gestaltung der Grundstücksflächen und Grundstückseinfriedungen

1. Werbeanlagen sind zulässig. Ihre max. Größe wird auf 15% der Gebäudelänge und 0,7 m Höhe begrenzt.
2. Einfriedungen bebauter Grundstücke dürfen entlang der Verkehrsflächen und seitlich nur mit Zäunen, lebenden Hecken oder von außen eingepflanzten Maschendrahtzäunen von max. 0,80 m Höhe eingefriedet werden. Die Höhe möglicher Sockelmauern darf 0,20 m betragen.
3. Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah anzulegen.

## Gewerbegebiet

### I. Bauform

1. Für das Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig:  
Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach;  
Dachneigung: 25 - 50°
- 1.1 Andere Dachformen sind nur bei Gebäudeteilen zulässig (Beispiel: Anbauten), wobei die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der Grundfläche des Hauses nicht überschreiten darf. Flachdächer (0 - 20° Neigung) sind nur in dauerhaft begrüntem Zustand zulässig.
2. Dachaufbauten sind zulässig, ihre Gesamtlänge ist auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen. Der seitliche Abstand der Aufbauten muß mindestens 1,50 m vom Ortsgang betragen.  
Als Bedachungsmaterial sind nur harte Materialien zu verwenden.
3. Helle und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind unzulässig. Zulässig sind nur harte rotbraune, braune, schwarze, schieferfarbene, anthrazit farbene und dunkelgraue Materialien. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten. Beim Einbau von Anlagen und zur Nutzung der Sonnenenergie sind Ausnahmen zulässig. Parabolantennen sind farblich dem Deckungsmaterial oder der sie umgebenden Materialien anzupassen.
4. Baustoffe mit umweltbelastenden Bestandteilen (z. B. Asbest) sind auszuschließen.
5. Putze und Anstriche sind in gedeckten Farben auszuführen.

### J. Höhe der baulichen Anlagen

~~Die Sockelhöhe wird mit max. 0,60 m über das vor dem Gebäude befindliche niedrigste Geländeniveau festgesetzt. Als Bezugspunkt ist dabei die Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze anzunehmen. Die Errichtung von Drempeln bis 0,80 m ist möglich und wird gemessen von der Dachhaut bis OKFF Dachgeschoß.~~

### K. Garagen und Stellplätze

1. Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen oder retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil zu befestigen (Abflußbeiwert  $\leq 0,5$ ).  
Ferner dürfen die Zufahrten zu den Garagen und Stellplätzen nur so groß angelegt werden, wie es der betriebliche Ablauf erfordert.

**Festsetzungen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 (7) BauGB]



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung [§ 16 (5) BauNVO]



Baugrenze [§ 23 (1) und (3) BauNVO]

GE	II
0.8	1.6
o	25°-50°

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse [§ 17 und 18 BauNVO]
Grundflächenzahl [§ 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§ 17 und 20 BauNVO]
Bauweise [§ 22 (3) BauNVO]	Dachneigung

**FH=10.5m**

Höchstgrenze der Firshöhe [§ 16 (2) 3 und § 18 (1) BauNVO]



Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO] mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB] hier 2 pro Grundstück



Mischgebiet [§ 6 BauNVO] mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen [§ 9 (1) 6 BauGB] hier 2 pro Grundstück



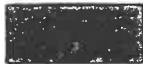
Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

**Mm = 460 m<sup>2</sup>**

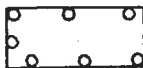
Mindestmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB] i. V. m. [§ 2 (2) 1 PlanzV'90] hier 460 m<sup>2</sup>

**Hm = 585 m<sup>2</sup>**

Höchstmaß eines Baugrundstückes nach [§ 9 (1) 3 BauGB] i. V. m. [§ 2 (2) 1 PlanzV'90] hier 585 m<sup>2</sup>



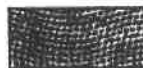
Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche [§ 9 (1) 11 BauGB]



Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 a BauGB]



Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) 25 b BauGB]



Grünfläche, Straßenbegleitgrün [§ 9 (1) 15 BauGB]



unterirdisches Niederspannungskabel der MKW gem. § 9 (1) 13 BauGB



oberirdische 110 kV Freileitung der MKW



Hinweis:  
Schutzstreifen beidseitig von 20m

**Bestand**



Bauliche Anlage mit Hausnummer

z.B.: o 145

Polygonpunkt

z.B.: 243  
1

Flurstücksnummer



Grundstücksgrenze



Flurgrenze

**Hinweise**



Parzellierungsvorschlag