

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im WA 1 a und WA 1 b sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Im WA sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.
3. Für das WA gilt: Das dritte Vollgeschoss muss als Dachgeschoss errichtet werden.
4. Die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet müssen mindestens 500 m² groß sein. Dies gilt nicht für Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die Grundstücksgrenzen gebaut werden. In diesen Fällen beträgt die Mindestgrundstücksgröße 400 m². Die Baugrundstücke im WA 1 a und WA 1 b müssen mindestens 750 m² groß sein.
5. Beträgt im allgemeinen Wohngebiet die Fläche des Baugrundstückes an öffentlichen Straßen mehr als 1.000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden. Diese gilt nicht für rückwärtige Baugrundstücke (Hinterlandbebauung). Hier darf bei Baugrundstücken mit einer Größe von mehr als 750m² eine Grundfläche von 150m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden.

Beträgt im allgemeinen Wohngebiet WA 1 a die Fläche des Baugrundstückes mehr als 750 m², darf eine Grundfläche von 150 m² je Einzelhaus nicht überschritten werden. Diese maximal zulässige Grundfläche im WA 1 a darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Beträgt im WA 1 b die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1.000 m², darf eine Grundfläche von 240 m² je Einzelhaus nicht überschritten werden. Im WA 1 b kann eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 120 von Hundert ausnahmsweise zugelassen werden.

Im WA 1 b ist das Überschreiten der Baugrenzen von einzelnen Gebäudeteilen bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m, gemessen ab der Gebäudekante, ausnahmsweise zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

- 5.1. Für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 200 vom Hundert überschritten werden darf.
6. Für das WA gilt: Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die festgesetzte Geländehöhe über HN. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe zulässig.

Für WA 1 a und WA 1 b gilt: Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen) bis zu einer Höhe von 2,00 m über Firsthöhe/Oberkante baulicher Anlagen zulässig.

Ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten sowie Antennenanlagen dürfen auf Baugrundstücken der Straße Meiereifeld eine Höhe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die als Höchstmaß festgesetzten Traufhöhen, Firsthöhen/Oberkanten baulicher Anlagen und Höhen der ortsfesten Sendefunkanlagen, Sendemasten und Antennenanlagen beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.

7. entfällt

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
9. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung ist die vorhandene Vegetation bei Abgang in der Weise nachzupflanzen, dass der Eindruck eines Waldsiedlungsgebietes erhalten bleibt. Die Bindungen für Bepflanzungen gelten nicht für Wege, Zufahrten und baulichen Anlagen.
10. Im allgemeinen Wohngebiet ist pro 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen, um den Charakter eines Waldsiedlungsgebietes zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu ersetzen.

Für WA 1 a und WA 1 b gilt: Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die gemäß Baumschutzverordnung unter Schutz stehenden Bäume einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm zu ersetzen.

11. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind als Pflasterflächen mit Rasenfuge auszubilden.
12. Die Befestigung von Wegen und Zufahrten ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
13. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern
Für WA 1 a und WA 1 b gilt: Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie. [Anmerkung: Die textliche Festsetzung gilt für den Bereich der 2. Änderung.]