A **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO))

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)
(§ 4 BauNVO)

Baugebiete WA 2 bis WA 5

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden bis zu einer Größe von 400 qm Verkaufsfläche sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell.

1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie die festgesetzten Emissionskontingente erfüllen,
- Lagerhauser und Lagerplätze,
- Öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Änderungen oder Erweiterungen bestehender Gewerbebetriebe auf der Grundlage bestehender Genehmigungen, soweit dadurch die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen aller Art,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- Sonstige Gewerbebetriebe mit der Nutzung als Bordell und bordellartige Betriebe,
- Einzelhandels- und nahversorgungsrelevante Sortiments gemäß der „Langener Liste" (siehe Ziffer F).

1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (Gem)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

Gemeinbedarfsflächen (Gem) zweckbestimmung Grundstücke (GB)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Kinderheim" (Tab-Farbtöne) zulässig. Der Zweckbestimmung „Jugend- und Kinderheim" können auch außerhalb von regulären Öffnungszeiten für Veranstaltungen genutzt werden.

Gemeinbedarfsfläche 2 (Gem 2)
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind den sozialen Zwecken dienende Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Kinderheim" (Tab-Farbtöne) zulässig. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wird die Nutzung der Gemeinbedarfsfläche 2 (Gem 2) wie folgt festgesetzt: Die Gemeinbedarfsfläche 2 (Gem 2) darf erst dann errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass die Gemeinbedarfsfläche 1 (Gem 1) bereits fertiggestellt, dauerhaft betrieben und bereits frühere Aufgabe der Nutzung, wird für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet (WA 5) festgesetzt. (siehe Planzeichnung).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (GR)
(§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GR) bzw. Grundflächenzahl (GRZ) ist der Nutzungsdichte in der Planerschließung zu entnehmen.
Für den von Terrassen, Balkonen und Überhängen und in die zulässige GR bzw. GRZ mit einzurechnen (GR 1 bzw. GRZ 1).

Baugebiete GEe, WA 2, WA3 und WA 5
Die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u. 2 BauNVO). Die Fläche der Garagen in den Gemarkungsflächen sind nicht anzurechnen. Durch zuvor genannte Anlagen ist nur ausnahmsweise in Bereichen zulässig, die nicht mit baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche der Baugrundstücke unterbauschützend sind.

Baugebiet WA 4
Die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u.2 BauNVO). Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch zuvor genannte Anlagen ist nur ausnahmsweise in Bereichen zulässig, die nicht mit baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche der Baugrundstücke unterbauschützend sind.

Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche durch baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die die Baugrundstücke unterbauschützend sind (Tiefgarage, Regenrückhaltebecken, Zisternen) ist, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. Dies gilt auch für Tiefgaragen einschließlich deren Nebenanlagen, die ausgenommen bleiben.

Baugebiet WA 5
Die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u.2 BauNVO). Die Fläche der Garagen in den Gemarkungsflächen sind nicht anzurechnen. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche ist bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

WA 6
Für die Baufensterfläche ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert (GRZ 2) zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 u.2 BauNVO). Die Fläche der Garagen in den Gemarkungsflächen sind nicht anzurechnen. Ein Überschreiten der zulässigen Grundfläche ist bei der GRZ-Berechnung nicht berücksichtigt.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ), zulässige Geschossfläche (GF)
(§ 20 BauNVO)

Die festgesetzte zulässige Geschossfläche (GF) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Nutzungsdichte in der Planerschließung zu entnehmen. Die GF bzw. GFZ ist ausschließlich in den Vollgeschossen zu ermitteln.

WA 4
Für die Baufensterfläche ist eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche (GF) bis zu einer Geschossfläche von 1,85 (GF 1) zulässig, sowohl die Begrenzen des Zusatzes.

2.3 Anzahl der Vollgeschosse, Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

2.3.1 Anzahl der Vollgeschosse
Die festgesetzte zulässige maximale bzw. minimale Anzahl der Vollgeschosse ist der Planerschließung zu entnehmen. Außer in WA 5, ist in allen Baugebieten ein zusätzliches, zurückgesetztes Vollgeschoss zulässig. Die Vollgeschosse müssen mindestens 2,3 m und maximal 3,5 m Geschosshöhe aufweisen, sofern an dieser Stelle nicht angebaut wird (Doppelhaus, Reihenhäuser) gilt nicht.

Baugebiet WA 5
Die oberste Vollgeschosse ist an allen Seiten um mindestens 0,25 m zurückzusetzen, sofern an dieser Stelle nicht angebaut wird. Ein Richtvollgeschoss darüber ist nicht zulässig.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Höchstzahl der Gebäudehöhe (GH) bzw. eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt.
Die begrenzten Ausnahmefällen kann die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten bzw. die zwingend festgesetzte Gebäudehöhe geringfügig unterschritten werden.
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik, Solarthermie) um maximal 1,0 m überschreiten.
Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximal zulässige zwingende Gebäudehöhe um maximal 3,0 m überschreiten, wenn diese allseitig einen Abstand zur durchlaufenden Gebäudeaußenwand aufweisen, der mindestens der Höhe des technischen Aufbaus entspricht.

Gebäudehöhen
Das Höchstmaß der Gebäudehöhe wird für folgende Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GEe
- Baugebiete WA 2 bis WA 6
- Baugebiete WA 2 und WA 3 (nur bei Einzelhausbebauung)
- Gemeinbedarfsflächen Gem 1 und Gem 2

Die zwingende Gebäudehöhe wird für folgende Baugebiete festgesetzt:

- Baugebiet WA 4 (für Reihenhäuser und Doppelhäuser)
- Baugebiete WA 2 und WA 3 (nur bei Doppelhausbebauung)

Erdgeschossfläche Gewerbegebiet GEe
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei einer maximal zulässigen Geschosszahl von

- 4 Vollgeschossen = zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 16,0 m

festgesetzt.

Baugebiete WA 2 bis WA 6 sowie bei Einzelhausbebauung im WA2 und WA 3
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei einer Geschosszahl von

- 2 Vollgeschossen = zwingend zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 16,0 m,
- 3 Vollgeschossen = zwingend zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 13,0 m,
- 4 Vollgeschossen = zwingend zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 16,0 m,
- Sonderfall 14,0m, bei 3 Vollgeschossen,
- 5 Vollgeschossen = zwingend zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 19,0 m

festgesetzt. (siehe Ziffer 2.3.1)

Baugebiet WA 6
Ausnahmsweise ist eine einheitliche Höhe für eine komplettes Baufenster zulässig, wenn diese nur geringfügig von der durchlaufenden Gebäudehöhe abweichen. Die Mindestgebäudehöhe wird festgesetzt.

Gemeinbedarfsflächen Gem 1 und Gem 2
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird bei einer Geschosszahl von

- 1 Vollgeschoss auf 4,0 m,
- 3 Vollgeschossen = zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 15,0 m

festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine einheitliche Höhe für die Gemeinbedarfsfeststellungen zulässig, wenn diese in einem geringfügigen Bereich unterschreiten oder überschreiten.

Baugebiete WA 2 bis WA 5 (nur bei Doppel- und Reihenhausbebauung)
Die zwingende Gebäudehöhe wird bei einer Geschosszahl von

- 2 Vollgeschossen = zurückgesetztes Nichtvollgeschoss auf 9,50 m

festgesetzt.

Baugebiet WA 6
Ausnahmsweise ist eine andere, als die zwingend festgesetzte Höhe für eine komplette Hauptgruppe zulässig, wenn diese nur geringfügig von der durchschnittlich zulässigen Höhe der festgelegten Reihenhausbebauten abweicht.

Baugebiet WA 5- Sonderbaugebiet
Sonderbauvorschriften werden mit einer Höhenbegrenzung von 2,40 m (OK Dachkonstruktion/Attikaoberkante) festgesetzt. Ausnahmsweise kann von dieser Höhe abgewichen werden, wenn eine Carports eine einheitliche, andere Höhe aufweisen.

Unterer Höhenbezugspunkt
Die Gebäudehöhe wird gemessen vom unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante der obersten Attika.

Baugebiete WA 2 bis WA 5, GEe sowie Gem 1 und Gem 2
Erst ab einer Geschosszahl von mindestens vier Vollgeschossen ist der unterste Bezugspunkt festgesetzt.

Baugebiete WA 5 bis WA 5
In den Knusungsbereichen der Wochenendhäuschen und Höhenbezugspunkte eingetragen, die zu interpolieren sind.

Baugebiet GEe
Die festgesetzte Gebäudehöhe nächstgelegene sichtbare Höhenbezugspunkt an der Leitgebäude für die zweite Gebäudegruppe maßgeblich. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 2
Die festgesetzte Gebäudehöhe ist der sichtbarste Höhe des Baugebiets WA 2 maßgeblich. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 3
Es ist gleich der absolute Höhenbezugspunkt maßgeblich. Dieser befindet sich in der unterschiedlichen Gebäudehöhe des zweiten Gebäudes. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 4
Für die Gebäude, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist baulinienbezogen ein absoluter Höhenbezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist an diesem Höhenbezugspunkt innerhalb des Baugebiets festgesetzt. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 5
Für jedes Baufenster ist der jeweils sichtbarste geringere absolute Höhenbezugspunkt maßgeblich. (siehe Planzeichnung)

Baugebiet WA 6
Es ist der Höhenbezugspunkt wird nur der Mitte des jeweiligen Hauptgebäudes auf der Grundstücksgrenze zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren. Die Höhe ist die Gesamtsumme beiden sich in den Knusungsbereichen dieser Verkehrsfläche.

Baugebiet WA 7
Der Höhenbezugspunkt wird mittig vor dem Gebäude bzw. vor der Mitte einer Doppelhausseite auf der Grundstücksgrenze zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren. Die Höhe ist die Gesamtsumme beiden sich in den Knusungsbereichen dieser Verkehrsfläche.

Baugebiet WA 8
Der Höhenbezugspunkt wird mittig vor der Mitte einer Hausseite auf der Grundstücksgrenze zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren. Die Höhe ist die Gesamtsumme beiden sich in den Knusungsbereichen dieser Verkehrsfläche.

Baugebiet WA 9
Der Höhenbezugspunkt wird mittig vor der Mitte einer Hausseite auf der Grundstücksgrenze zur nördlich angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und ist entsprechend zu interpolieren. Die Höhe ist die Gesamtsumme beiden sich in den Knusungsbereichen dieser Verkehrsfläche.

Baugebiet WA 5
Der Bezugspunkt ist der absolute Höhenbezugspunkt maßgeblich (siehe Planzeichnung).

Höhenlage
Die Gebäudehöhe gemäß § 6 Abs. 4 HBO wird über die gegebenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen inkl. Gehwege sowie Mischverkehrsflächen) gemessen. Die Höhenlage der Gebäude ist wie folgt festgesetzt:

Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) des Hauptgebäudes darf nicht unterhalb des Gehweg- bzw. Straßenniveau liegen, die an den Baugrundstücken an die Gebäude ordnungsmäßig der angrenzenden Verkehrsfläche niveaugleich anzugleichen. In begründeten Ausnahmefällen kann die festgesetzte Höhe Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) geringfügig unterschritten werden.

3 Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Baugebiet GEe
Zulässig ist die abweichende Bauweise. Die Gebäude können mit und ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden.

Baugebiete WA2, WA3, WA 4, WA 7 bis WA 9
Zulässig ist die offene Bauweise.
Hauptgebäude sind mit einer Rückbegrünungsdachstreifen von 5,75 m zulässig.

Baugebiet WA 5
Zulässig ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Baugebiet WA 6
Zulässig ist die abweichende Bauweise.
Die Gebäude sind entweder beiderseits an die Grundstücksgrenze anzubauen. Die seitlichen Einhaltungen und einer dieser Festsetzung ausgenommen.

Gemeinbedarfsflächen Gem 1 und Gem 2
Zulässig ist die offene Bauweise.

4 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und § BauN i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4.1 Baulinie
(§ 23 Abs. 2 BauNVO)

In den Baugebieten WA 6 und WA 8 ist eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie gilt nicht für Stellplatzzonen.

Baugebiete WA 2 und WA 8
Die Baulinie ist der Bauflinie für Garagen in den Gemarkungsflächen zu einer Tiefe von 1,50 m und bis zu einer Breite von 6,0 m zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen müssen nicht an die Baulinie gebaut werden.

4.2 Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2.1 Unterirdische Bauliche: Eine Überschreitung der Baugrenze ist für untergeordnete Bauteile bis zu einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4.2.2 Balkone: Eine Überschreitung der Baugrenze ist für Balkone bis zu einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge und bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.

4.2.3 Terrassen: Terrassen müssen an die Hauptgebäude angeschlossen sein. Terrassen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten. Die Größe der Terrasse darf dabei maximal 15,0 qm betragen.

4.3 Größe und Breite der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet WA 5: 400 qm

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:

Baugebiet WA 6: 8,75 m.

Baugebiet WA 2: 11,0 m.

Baugebiet WA 3: 5,75 m.

5 Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen, Ein- und Ausfahrten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 21a BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Gebäudeflächen und der dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Zufahrtsbreite je Grundstück wird auf 3,0 m beschränkt. Sonderbauvorschriften und Verordnungen, Tiefgaragen ausgenommen.

Tiefgaragen und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Für Tiefgaragenzufahrten ist eine Zufahrtsbreite bis max. 7,0 m zulässig.

Baugebiete WA 5 und WA 6
Garagen, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Für Tiefgaragenzufahrten ist eine Zufahrtsbreite bis max. 7,0 m zulässig.

Baugebiete WA 9
Garagen, Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Für Tiefgaragenzufahrten ist eine Zufahrtsbreite bis max. 7,0 m zulässig.

Baugebiete WA 9
Garagen, Carports und Garagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Tiefgaragenzufahrten sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Für Tiefgaragenzufahrten ist eine Zufahrtsbreite bis max. 7,0 m zulässig.

Gemeinbedarfsflächen Gem 1
Stellplätze und Tiefgaragen sind ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

Gemeinbedarfsflächen Gem 2
Stellplätze sind ausnahmsweise auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sobald die Fläche Gem 2 zu WA 5 wird (siehlich bedingte Festsetzung), gelten die Festsetzungen des WA 5. Carports, Garagen und Tiefgaragen sind nicht zulässig.

6 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 BAU. V. BauNVO)

Baugebiete WA 2 bis WA 5
Gemäß § 14 BauNVO und allgemein nur in Bereichen zulässig, die durch Tiefgaragen unterbauschützend sind. Ausnahmsweise sind Nebenanlagen außerhalb der durch Tiefgaragen unterbauschützenden Bereichen zulässig, wenn sie mindestens 1,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhalten und die Gesamtlänge der Nebenanlagen nicht mehr als 5,0 m beträgt.

Baugebiete WA 5 bis WA 8
Gemäß § 14 BauNVO ist die notwendige Stellplatz sind außerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten) sind auf der dafür festgesetzten Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig. Die Gesamtlänge der Nebenanlagen darf 5,0 m nicht überschreiten. Es ist nur 5,0 m zulässig.

Baugebiete WA 5 bis WA 8
Zur Errichtung der Hauptgebäude notwendige Fußwege sind außerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebenanlagen (z.B. Gartenhütten) sind auf der dafür festgesetzten Grundstücksfläche nur bis zu einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig. Die Gesamtlänge der Nebenanlagen darf 5,0 m nicht überschreiten. Es ist nur 5,0 m zulässig. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie ist 10 m zulässig.

Baugebiete WA 5 bis WA 8
Zur Errichtung der Hauptgebäude notwendige Fußwege sind außerhalb der für Nebenanlagen ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Breite der Fußwege darf nicht mehr als 1,5 m betragen. Die Gesamtlänge der Fußwege darf 5,0 m nicht überschreiten. Es ist nur 5,0 m zulässig.

7 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

In der Planzeichnung sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Mischverkehrsflächen (MV), Fußgängerbereiche (Zone Fußgänger) und öffentliche Parkflächen ausgewiesen (P) festgesetzt.

Versorgungsflächen und -leitungen, Flächen für die Abfallbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 -14 BauGB)

8.1 Versorgungsflächen

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) zulässig.

8.2 Versorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

8.3 Flächen für die Abfallbeseitigung

Innerhalb der Baufenster Flächen und Sammelanlagen (Müllcontainer) mit der Bezeichnung Abfallentsorgung zulässig.

9 Öffentliche und private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

Alle Grünflächen sind fachgerecht anzulegen, zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

9.1 Öffentliche Grünfläche G1 (Bürgerpark)

Die öffentliche Grünfläche G1 ist als ausgleichsmaßnahme (Maßnahme 4) zu gestalten und entwickeln (siehe 4.4.1 bis 4.4.3 ff) festgesetzt.
Spielangebote für alle Generationen bis zu einer Gesamtfläche von 700 qm sind zulässig.
Gehwege sowie Radwegeverbindungen dürfen nicht eingeschränkt werden.

9.2 Öffentliche Grünfläche G2 (entlang Fahrradstraße)

Die öffentliche Grünfläche G2 ist entsprechend Planzeichnung (siehe Ziffer 14.5) zu gestalten.

9.3 Lärmschutzzone

Teilflächen des Lärmschutzwalles und Kompensationsfläche aus der Planfeststellung zur Nordumgehung B 486, die Rückwegsch und die entsprechender Pflanzenartzusammensetzung wiederherzustellen sind. (siehe Ziffer 11.1)

Die Ausgleiche- und Ersatzflächen gemäß Maßnahme 2 (siehe Ziffer 11.2.1) sind in die Gestaltung zu integrieren. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend zu gestalten und zu entwickeln.
Bepflanzungen Pflanzung der Lärmschutzanlage sind mit einer Breite von mindestens 6,0 m vorzusehen und entsprechend der Pflanzenartenliste (siehe Ziffer 14.2.1) zu bepflanzen.
Bermen Ausnahmen von der gebäudlichen Bestehenden zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass ... mindestens bei geringerer die Lärmschutzwirkung abgeschmälert oder der Lärmquellen ein allgemeinen Gebäudeschutz.
Gebäudeschutz Schallschutz-Maßnahmen gem. DIN 4109 zugelassen werden.

10 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Eine Überfassung des Regenrückhaltebeckens durch Gebäude ist nicht zulässig.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Alle Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft und sach- und fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

11.1 Maßnahmen zur der Planverwirklichung B 486 (Maßnahme M1)

11.1.1 Maßnahme M1
Lärmschutzanlagen/Wall- und Kompensationsfläche Rückwegsfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M1 sind entsprechend Planzeichnet (siehe Ziffer 14.6) zu gestalten.

Die Anlage von Wegen, der der Pflege und Wartung der Lärmschutzanlage dienen, ist zulässig. Darüber hinaus ist im östlichen Bereich ein Wall mit Kleiner Anlage zulässig.

11.2 Maßnahmen für den Artenschutz

11.2.1 Maßnahme M3
Anlage von Ausgleichs- und Ersatzhabitaten für Zauneidechsen im mittleren Bischofsgrünen der Schmutzfinkenweg und Kleiner Anlage

Für die Zauneidechsen sind im mittleren, südwestlichen Bischofsgrünbereich der Lärmschutzanlage CEF-Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft verbindende acht Ausgleichs- und Ersatzhabitate anzulegen. Insgesamt sind 170 qm der Lärmschutzanlage als Ersatzhabitat mit Gebüschen und Trockenbusch angelegt werden. Die Habitate sind dauerhaft zu erhalten. Die Schutzbereiche sind in einer Gesamtfläche 10 qm mit Steinen, Grobschlag und dürren Ästen anzusäen. Baum- und Strauchpflanzungen, die die Habitate verschatten können, sind nicht zulässig.

11.2.2 Maßnahme M3
Künstliche Nistkästen für Vögel an Gebäuden

In den Baugebieten WA 3 und Gem1 ist an den Süd- oder Südost-Fassaden in mindestens drei Meter Höhe je Baufeld mindestens ein Nistkasten für Mauersegler, Haussperling oder Mehlschwalbe anzubringen. Die Nistkästen sind in Tierhaus ist nicht zulässig. Die Pflege und Unterhaltung der neuen Habitate ist dauerhaft sicherzustellen.

11.2.3 Maßnahme M4
Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen Straßen und Wegen sowie die privaten Außenbeleuchtung hat insektenverträglich zu erfolgen. Hierfür sind strukturierte, geschlossene Leuchtkörper mit geringer Lockwirkung für Insekten (z.B. Natriumdampflampen) oder Leuchtstoffröhren oder LED zu verwenden und die Installation ist so durchzuführen, dass das Licht konzentriert abstrahlt.

11.3 Maßnahmen zur Sicherung der Biodiversität und Vermeidung von Beeinträchtigungen

11.3.1 Maßnahme M6
Die Gründrünen des Bürgerparks erhalten ein breit gefächertes Pflanzgerüst, das mit vielfältigen Biotoptypen wie Wiesen-, Rasen- und Gebüschflächen, Einzelbäumen und Baumgruppen Biotopqualität hochwertig und als Ausgleichsmaßnahmen ausgestalten ist.

Die Fläche ist aufbauen in:

- mindestens 45% als extensive Rasen (ca. 10.800qm),
- mindestens 35% als Rasenfläche (ca. 7.200qm),
- maximal 5% für Spielangebote (inkl. Belagsfläche) für alle Generationen (ca. 1.200qm),
- mindestens 15% für Baumpflanzungen mindestens 8 Bäume (Pflanzliste A, Mindestqualität 20/30 cm, mindestens einmal verpflanzt (ca. 1.200qm)

Insgesamt 15% für Gehwege, inkl. Fläche der Gfl. 1 (ca. 3.600qm)

12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

12.1 GFL 1

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung einer Rettungsweg für den planungsrechtlich möglichen Gewerbegebiet sowie der B 486 festgesetzt. Der Sicherstellung eines einzelnen Anschlusses an die Fläche nördlich der B 486 ist den Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist in seiner Lage bis zu 10,0m verschiebbar.

12.2 GFL 2

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung einer Rettungsweg für den planungsrechtlich möglichen Gewerbegebiet sowie der B 486 festgesetzt. Der Sicherstellung eines einzelnen Anschlusses an die Fläche nördlich der B 486 ist den Leitungsrecht ist in seiner Lage bis zu 10,0m verschiebbar.

12.3 GFL 3

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung einer Rettungsweg für den planungsrechtlich möglichen Gewerbegebiet sowie der B 486 festgesetzt. Der Sicherstellung eines einzelnen Anschlusses an die Fläche nördlich der B 486 ist den Leitungsrecht ist in seiner Lage bis zu 10,0m verschiebbar.

12.4 GFL 4

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung einer unterirdischen Rettungsweg für den planungsrechtlich möglichen Gewerbegebiet sowie der B 486 festgesetzt. Der Sicherstellung eines einzelnen Anschlusses an die Fläche nördlich der B 486 ist den Leitungsrecht ist in seiner Lage bis zu 10,0m verschiebbar.

12.5 GL 5

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung einer Rettungsweg für den planungsrechtlichen Gewerbegebiet sowie der B 486 festgesetzt. Der Sicherstellung der Leitung, für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang zu gewähren.

12.6 GL 6

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung einer unterirdischen Rettungsweg für den planungsrechtlichen Gewerbegebiet sowie der B 486 festgesetzt. Der Sicherstellung der Leitung, für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang zu gewähren. Gemäß § 9 Absatz 2 BauG entfällt die Festsetzung, soweit die bestehende Nutzung auf den Fortfall Ziffer 5(b)(1) gleichen wird.

12.7 GFL 7

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zur Sicherung einer Rettungsweg für den planungsrechtlichen Gewerbegebiet sowie der B 486 festgesetzt. Der Sicherstellung der Leitung, für Wartungs- und Reparaturmaßnahmen ist dem Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren. Die Breiche des GFL 7, die mit einer Baugrenze versehen sind, dürfen erst ab einer weiteren Überplanung (Bebauung) werden und sind von Stützen und Fundamenten freizuhalten, ebenfalls kann die Führung der Leitungen im Untergeschoss verlaufen, wenn die Leitungen dem Bau zugelassen sind.

13 Bauliche und sonstige technischen Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Außenwohnbereiche

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbereiche von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen Teil 1 - Minderwertigkeitsnachweis" Ausgabe Januar 2018, einschließlich aller ergänzenden rechtsverbindlichen Schreibmaßnahmen Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) und der Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschreitenden Beurteilungspegel.

$R'_{w,ges} = L_a + K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.3 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile werden nach der Gleichung für die erforderliche Luftschalldämmung nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 33 mit dem Korrekturwert nach Gleichung 33 zu kurzgefasst.

Bei einem Ausnahmen von der gebäudlichen Bestehenden zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass ... mindestens bei geringerer die Lärmschutzwirkung abgeschmälert oder der Lärmquellen ein allgemeinen Gebäudeschutz Schallschutz-Maßnahmen gem. DIN 4109 zugelassen werden.

13.2 Fensterunabhängige Lüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) sind mit einer fensterunabhängigen Belüftung auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel (20 cbm/h pro Person) sicherstellt. Die jeweiligen Schallschutzmaßnahmen müssen auch bei Aufrechthaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Einhaltung der Festsetzung zu einer unzumutbaren Belastung führt. Außerdem ist die Befreiung von Schall- und B