

## Textliche Festsetzungen

1.) **W-Gebiete**  
Innerhalb der W-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1 - 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2.) **Sockelhöhen**  
Für die Gebäude ist eine Sockelhöhe bis max. 0,50 m über natürlicher Geländeoberkante zulässig, jeweils bezogen auf die Talseite.

3.) **Dachgestaltung**  
3.1 Innerhalb der W-Gebiete sind Sattel-, Wal- und Krüppelwalddächer mit Dachneigungen von 20 - 35° zulässig (ausgenommen die WA3-Gebiete). Soweit in der zeichnerischen Darstellung keine anderen Festsetzungen getroffen sind,  
3.2 Bei einer II-geschossigen Bauweise sind Giebeln unzulässig.  
3.3 Bei der festgesetzten I-Geschossigkeit ist ausnahmsweise eine II-Geschossigkeit zulässig, wenn das II. Vollgeschöß als Mansarddach ausgebildet wird und durch die mögliche ausbaubare Geschosshöhe die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.  
(Ausgenommen die WA 3 Gebiete)

4.) **Traufhöhe**  
Für die Gebäude ist eine Traufhöhe bis max. 6,00 m, gemessen über natürlicher Geländeoberkante zulässig, jeweils bezogen auf die Talseite (ausgenommen die WA3-Gebiete).

5.) **Firstrichtungen**  
Für die Stellung der Gebäude gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptfirstrichtung.

6.) **Mindestgrundstücksgrößen**  
Als Mindestgrundstücksgrößen werden festgesetzt:  
- 250 qm je Doppelhaushälfte  
- 300 qm Reihenhäuser  
- 500 qm je Einzelhaus.

7.) **Immissionschutz**  
Die gesondert gekennzeichneten WA1- und WA2-Gebiete liegen im Einwirkungsbereich der Bundesautobahn 1 und der davon ausgehenden Emissionen. In Hinblick auf die zu berücksichtigenden Beläge des Immissionserschutzes werden gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauNVO folgende Festsetzungen getroffen:  
7.1 Die nach Norden bzw. Osten gerichteten Bauteile der Hauptgebäude sind nur in I-geschossiger Bauweise zulässig.  
7.2 Im ausgebauten Dachschuß sind in den Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, zu öffnende Bauteile nach Norden und Osten nicht zulässig.  
7.3 Bei einer nicht geschlossenen Bebauung sind die Zwischenbereiche zwischen den Hauptgebäuden durch bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Garagen, bauliche Nebenanlagen) mit einer Höhe von mindestens 2,50 m, gemessen OR-Gelände, durchgehend zu schließen.  
Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß bei seitlichen Bauteilen, die die Räume zum ständigen Aufenthalt von Personen begrenzen, ein Schallschmaß von mindestens 35 dB(A) erreicht wird. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen.

8.) **Garagen, Nebenanlagen**  
8.1 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten WA1-Gebiete sind Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
8.2 Innerhalb der gesondert gekennzeichneten WA3-Gebiete sind in den beärsterten Flächen Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nicht zulässig.  
8.3 Garagen sind - auch bei festgesetzten Bauvch - an der Nachbargrenze zulässig.  
8.4 Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Ausnahme können nur in begründeten Fällen (z.B. Geländeverhältnisse) zugelassen werden.  
8.5 Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche richtet sich nach den Bestimmungen der GdV. Er muß jedoch mind. 5,0 m betragen.  
8.6 Kellergaragen können gestattet werden, wenn der Einschnitt in das Gelände nicht mehr als 1,0 m beträgt.  
8.7 Für jede Wohnung ist ein Einstellplatz oder eine Garage nachzuweisen.  
8.8 Bei der Einreichung von Bauanträgen für die Wohngebäude ist gleichzeitig auch die Lage der künftigen Garagen nachzuweisen.

9.) **Böschungen**  
Die bei Anlage und Ausbau der Straßen und Wege entstehenden Böschungen durch Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken zu bilden. Die Böschungen sind der Grundstückseigenen durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,50 m (Höchstmaß) abgegrenzt werden. Ausnahmen von den Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländeverhältnissen zugelassen werden.  
Dies gilt auch für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

10.) **Besatzung entlang der Waldgrenzen**  
Gebäude, die innerhalb eines Abstandes von 100 m von der Waldgrenze errichtet werden, sind mit einer Pflanzengliederung auszustatten.  
Sicherheitsabstand zwischen Waldgrenze und den Gebäuden: mind. 35,00 m.

11.) **Pflanzungen**  
Gemäß § 9 (1) Ziffer 25 a BauNVO wird festgesetzt:  
11.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern Pflanzungsmaßnahmen mit Haselnuß, Mandarine, Wildkirsche, Bartklee, Schneeball und Bäume vorzunehmen. Dabei sind pro qm 1 Gehölz in einer Größe von mindestens 100 - 150 cm zu verwenden.  
11.2 Im Bereich der Kuppe (Grünfläche) sind Anpflanzungen (Bäume, Baumgruppen) mit Traubenreihen vorzunehmen.  
11.3 Im Bereich der Verkehrsflächen und des Verkehrsgrüns sind im Rahmen des Ausbaus Pflanzungsmaßnahmen (Anpflanzen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern) vorzunehmen. Je 40 m Straßenlänge ist ein Alleebaum zu pflanzen. Die Grundstückseigenen haben die in öffentl. Verkehrsmitteln stehenden Bäume vor ihren Grundstücken zu dulden.  
11.4 Innerhalb der Wohngebiete sind Vorgärten zu gestalten und zu unterhalten. Sie sind als Rasenflächen oder als bodendeckende Pflanzung mit Einzelgehölzen anzulegen. In jedem Vorgarten ist ein den Grundstücksverhältnissen entsprechender Baum zu pflanzen und zu unterhalten.  
11.5 Die Baugrundstücke sind zwecks Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild - insbesondere gegen das Außengebiet - ausreichend mit Baum- und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.  
Auf je 100 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum oder 1 Strauch zu pflanzen. Hier von ist jedoch mindestens 1 (8 - 10 m) hochwachsender Laubbäum anzupflanzen.

12.) **Bündungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauNVO:  
12.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baumbestand ist zu erhalten.  
12.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Flächen ist der vord. Baum- und Gehölzbestand zu erhalten und die Pflege sicherzustellen. In diesen Bereichen ist die Lage und Stellung der Gebäude von der Gemeinde vor Erstellung der Baugenehmigung vor Ort festzulegen. Während der Bauzeit ist die notwendige Sorgfaltspflicht nach DIN 18920 gegenüber dem vorhandenen Baumbestand zu gewährleisten.  
\*) der Bauaufsicht und der Unteren Naturschutzbehörde.  
12.3 Insbesondere wird auf Punkt 4 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

13.) **Begrüben**  
Die Anordnung der Begrüben ist aus baugestalterischen Gründen wie folgt:  
Die Länge der Gassen darf höchstens 1/2 der Firstlänge betragen und die Höhe darf 1/3 der Dachhöhe, gemessen von der Traufe bis zum First, nicht übersteigen, max. jedoch 1,30 m. Der seitliche Abstand von der Gabelwand der Seitengasse und bei Wohnhäusern von der Gasse/Kehlleiste muß mindestens 1,50 m betragen.

14.) **Grünflächen**  
Für die Errichtung eines Baus sind folgende Begrünungen: Bei zweigeschossiger Bauweise 0,50 m, bei eingeschossiger Bauweise max. 0,75 m. Die Begrünung ist jeweils innen im messbaren Bereich zu setzen. Die max. Traufhöhe nach Punkt 4 sind jedoch zu unterschreiten.

