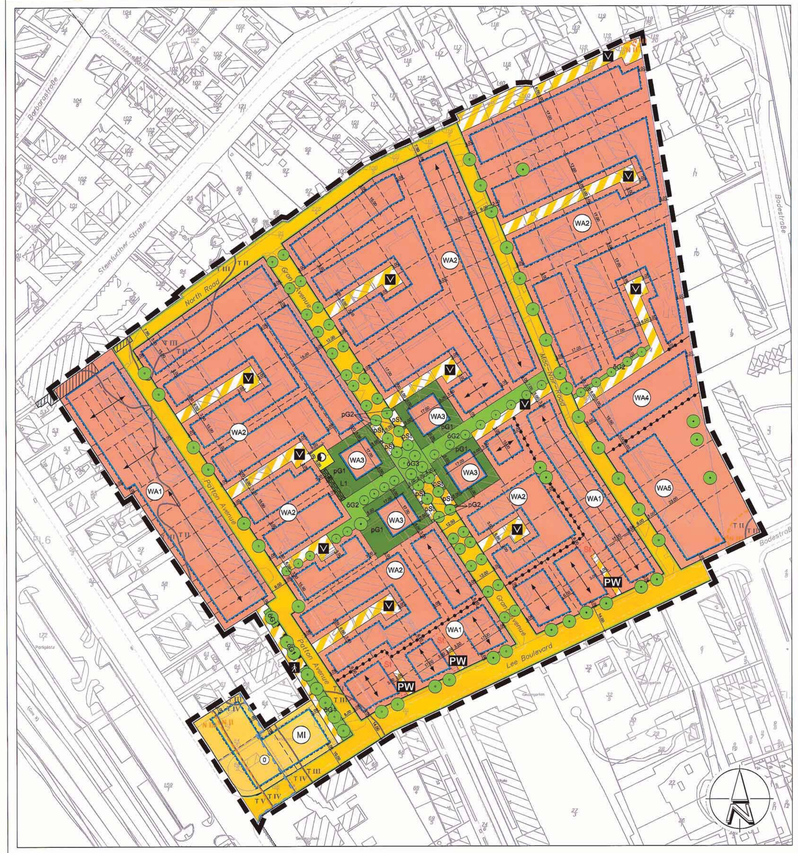

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Baugrenze
- Längsachse

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich
- PW — Privatweg
- pSt — Private Stellplätze
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öG — öffentliche Grünflächen
- pG — private Grünflächen

- St — Umgrenzung für Stellplätze, Garagen und Carports

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Baumbestand

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- L1 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)
- T III — Lärmpegelbereiche Tag (Lpb T)
- N III — Lärmpegelbereiche Nacht (Lpb N)

Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- Baulast
- Geplante Grundstücksaufteilung (nicht rechtsverbindlich)
- 15.00 — Vermaßung z.B. 18,00 Meter
- 49 — Flurstücksnummern
- Bestehende Hauptgebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen
- Baum (Neupflanzung)

Nachrichtliche Übernahme

- Überschwemmungsgebiet

Füllschema der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise Anzahl Vollgeschosse Grundflächenzahl											
Grund-flächen-zahl	Geschoss-flächenzahl	WA1	II OB+0,5m TH=7,5m	WA2	II OB+0,5m TH=7,5m	WA3	III OB+0,5m TH=9,5m	WA4	III OB+0,5m TH=9,5m	WA5	III OB+0,5m TH=9,5m	WA6
Bauweise	Baulinie Baugrenze	GRZ 0,4	GFZ 0,8	GRZ 0,3	GFZ 0,6	GRZ 0,3	GFZ 0,6	GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4
		a		o		o		a		a		a
		MI	III OB+0,5m TH=9,5m	WA4	III OB+0,5m TH=9,5m	WA5	III OB+0,5m TH=9,5m					
		GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2					
		Geschoss-wohnungs-bau	o	Geschoss-wohnungs-bau	a	Geschoss-wohnungs-bau	a					

A Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 7 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet können abweichend von § 4 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.3 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 u. Abs. 5 BauNVO).

1.4 Im Mischgebiet sind abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 u. Abs. 5 BauNVO).

1.5 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baugebieten durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Planeintrag festgesetzt (§ 16 BauNVO).

2.1 Grundfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Geschossfläche

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§19 Abs. 2 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß Planeintrag in der Nutzungsschablone als Höchstmaß festgesetzt. Festgesetzt werden die Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen (Dachhaut) und die Traufhöhe über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt gem. 2.7 .
Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Pultdächern ist die untere Trauflinie maßgebend. Bei Flachdächern entspricht die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage der Traufhöhe. Abweichend gilt bei Gebäuden mit Staffelgeschoss als Trauflinie die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

2.5 Die Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) des untersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) darf höchstens 0,50 m über dem maßgebenden Höhenbezugspunkt gem. 2.7 liegen. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.6 Oberschreitungen der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 6 sowie im Mischgebiet MI insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen um bis zu 0,5 m können auf bis zu 10 % der Gebäudegrundfläche ausnahmsweise zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.7 Maßgebender Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe und zur Höhenlage ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück.
Bei Grundstücken die überwiegend oberhalb der maßgebenden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen (z. B. Grundstücke am Kopfende von Stichstraßen oder Eckgrundstücken), kann der maßgebende Bezugspunkt ausnahmsweise um bis zu 1 m angehoben werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes entsprechend der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

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

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise. Abweichend hiervon darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 die Länge von Hausgruppen höchstens 32 m betragen, die Länge von Gebäuden im WA 5 darf höchstens 20 m betragen. Im WA 4 darf die Länge der Gebäude 50 m überschreiten.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie im Mischgebiet MI wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.4 Die zulässigen Längsachsen der Gebäude (Hauptfirstrichtung) bei Gebäuden mit Satteldach, Walmdach oder Pultdach ab einer Neigung von 10°) wird gemäß Planeintrag festgesetzt.
Die straßenseitigen Außenwände müssen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und im Mischgebiet parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße, die das Grundstück erschließt, errichtet werden. Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Balkone usw. können ausnahmsweise davon abweichen.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Ausrichtung und Stellung der Gebäude können zugelassen werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes aufgrund des Grundstückszuschnittes durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)

4.1 Das Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze um bis zu 0,50 m auf einer Länge von maximal einem Drittel der Gebäudelänge ist zulässig.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO sind - mit Ausnahme von Abfallsammelplätzen und Stellplätzen - in allen Baugebieten oberhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ Abs. 1 Nr.4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und Carports nur Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den für sie festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je Wohnhaus maximal 1 Garage oder Carport zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohnhaus maximal 2 Garagen oder Carports zulässig. Wohnhäuser i. S. d. Festsetzung sind Einzelhäuser, Doppelhaushälften oder Wohnhäuser in Hausgruppen (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je Garage oder Carport ein vorgelagerter Stellplatz auf der Zufahrt zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5.4 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Regelungen zu den erforderlichen Stellplätzen erfolgen durch Festsetzung B 6.

5.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist im Untergeschoss eine Tiefgarage zu errichten. Von den gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätzen ist je Wohneinheit ein Stellplatz nur in der Tiefgarage zulässig. (§ 12 Abs. 5 und 6 BauNVO).

5.6 Stellplätze müssen nach allen Seiten einen Abstand von mindestens 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohnhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Wohnhäuser i. S. d. Festsetzung sind Einzelhäuser, Doppelhaushälften oder Wohnhäuser in Hausgruppen.

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

7.1 Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden verkehrsberuhigte Bereiche gemäß Planeintrag festgesetzt.

7.2 Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Fußgängerbereiche gemäß Planeintrag festgesetzt. Die Fußgängerbereiche dürfen zur Erschließung der Grundstücke Im Bereich der festgesetzten Einfahrtsbereiche überfahren werden.

7.3 Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden Privatwege sowie Flächen für private Stellplätze gemäß Planeintrag festgesetzt.

8 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

8.1 Die Fläche dient der Unterbringung einer Transformatorenstation einschließlich der erforderlichen Abstandsflächen.

9 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

9.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch Innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen oder In den für sie festgesetzten Flächen zu verlegen.

10 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

10.1 Die Im zeichnerischen Teil mit 'L1' bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

11 Flächen, Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszuführen, dass sie die erforderlichen resultierenden Schallдämm-Maße nach DIN 4109 „Schallschutz Im Hochbau", Ausgabe November 1989, aufweisen.
Es werden unterschiedliche Anforderungen an den Schallschutz für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, und Bettenräume In Krankenhäusern, Pflegeanstalten und vergleichbaren Einrichtungen (Im Folgenden: Schlaf- und Bettenräume) sowie für sonstige Aufenthaltsräume festgesetzt. Die Anforderungen an den Schallschutz für Schlaf- und Bettenräume ergeben sich aus den In der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen „LPB N". Die Anforderungen an den Schallschutz für sonstige Aufenthaltsräume ergeben sich aus den In der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen „LPB T".
Aufgrund der festgesetzten Lärmpegelbereiche „LPB N" bzw. „LPB T" Ist das erforderliche resultierende Schallдämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 für jeden Aufenthaltsraum gemäß der nachfolgenden Tabelle zu ermitteln. Für Schlaf- und Bettenräume gilt ein gegenüber den Tabellenwerten um 5 dB(A) erhöhtes Schallдämm-Maß.

Lärmpegel-bereich	Erforderliches resultierendes Schallдämm-Maß R'w,res des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherber-gungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹) und ähnliches
I	30	-
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40
VI	50	45
VII	2)	50

¹) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Das erforderliche Schallдämm-Maß Ist In Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.
In Schlaf- und Bettenräumen und In sonstigen schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen Für ausreichende Belüftung zu sorgen.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Schallдämm-Maße erforderlich sind.

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

12.1 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen und Hofflächen sowie Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze, Zufahrten, Wege Terrassen und Hofflächen sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen Befestigungen zulässig.

13 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 25a + b BauGB)

13.1 Öffentliche Grünflächen öG1

Die öffentlichen Grünflächen öG1 sind als straßenbegleitende Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

13.2 Öffentliche Grünflächen öG2 und öG3

Die öffentlichen Grünflächen öG2 und öG3 sind als Parkanlagen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Flächenanteil befestigter Flächen Im öG2 beträgt höchstens 35 %. Als befestigte Flächen sind Fuß- und Radwege, Platz- und Aufenthaltsflächen, Spielstationen sowie Gestaltungselemente zulässig.
Verkehre von Ver- und Entsorgungsträgern sowie von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sind Innerhalb der öffentlichen Grünflächen öG3 Im notwendigen Umfang zulässig.

13.3 Private Grünflächen pG1 und pG2

Die privaten Grünflächen pG1 und pG2 sind als gärtnerische Anlagen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der privaten Grünflächen pG1 Ist die Anlage von Hauszugangswegen, Zufahrten, Müllabfallplätzen, Radabstellflächen sowie Terrassen zulässig. Weitere Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die Zweckbestimmung als Grünfläche nicht beeinträchtigt wird.

14 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 25 a + b BauGB)

14.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Im Plan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch einheimische Arten zu ersetzen.

14.2 Begrünung öffentlicher Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen öG1 wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe gemäß Planeintrag mit geeigneten einheimischen und standortgerechten Bäumen z.B. der Vorschlagsliste A festgesetzt. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 20-25 cm. Verschiebungen der Baumstandorte gemäß Planeintrag sind in der Achse der Baumreihe entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit, der Führung von Versorgungsleitungen oder der Grundstückserschließung möglich, sofern die Anzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen.
In den öffentlichen Grünflächen öG2 wird das Anpflanzen einer wegebegleitenden Baumreihe gemäß Planeintrag mit geeigneten Bäumen 3. Ordnung z.B. der Vorschlagsliste A festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Verschiebungen der Baumstandorte gemäß Planeintrag sind möglich, sofern die Anzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.

14.3 Begrünung privater Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Von den privaten Grünflächen sind 20 % gemäß Pflanzliste überwiegend mit einheimischen Gewächsen zu bepflanzen. Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum z.B. gemäß Vorschlagsliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm aufweisen. Vorhandene Bäume sowie aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

14.4 Begrünung öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der Grant Avenue wird das Anpflanzen von beidseitigen straßenbegleitenden Baumreihen mit geeigneten hochstämmigen Bäumen 1. oder 2. Ordnung gemäß Planeintrag und z.B. Vorschlagsliste A festgesetzt.
Im Lee Boulevard wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe mit geeigneten hochstämmigen Bäumen 1. oder 2. Ordnung gemäß Planeintrag und z.B. Vorschlagsliste A festgesetzt.
In der Mac Neil Road und der Patton Avenue wird das Anpflanzen einer straßenbegleitenden Baumreihe mit geeigneten hochstämmigen Bäumen 2. oder 3. Ordnung gemäß Planeintrag und z.B. Vorschlagsliste A festgesetzt.
Es dürfen ausschließlich für die Oberstellung von Straßenverkehrsflächen geeignete Bäume verwandt werden. Verschiebungen der Baumstandorte gemäß Planeintrag sind in der Achse der Baumreihe entsprechend den Erfordernissen der Verkehrssicherheit, der Führung von Versorgungsleitungen oder der Grundstücks- erschließung möglich, sofern die Anzahl der zu pflanzenden Bäume eingehalten wird.
Die zu pflanzenden Bäume müssen folgenden Mindeststammumfang besitzen:

- Bäume 1. Ordnung mindestens 20-25 cm
- Bäume 2. Ordnung mindestens 18-20 cm
- Bäume 3. Ordnung mindestens 18-20 cm

Die festgesetzten Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu schützen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

14.5 Begrünung der Baugrundstücke

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht Überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Dabei sind 20 % der Grünflächen gemäß der Pflanzenliste mit einheimischen Gewächsen zu bepflanzen. Je angefangene 500 m² Baugrundstück Ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß z.B. Vorschlagsliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm aufweisen. Vorhandene Bäume sowie aufgrund von anderen Festsetzungen oder Satzungen zu pflanzende Bäume können angerechnet werden. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen In den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I.V.m. § 81 HBO.

1 Dachgestaltung (§ 81 Abs. 1 und 4 HBO)

1.1 Dachformen und -neigung
Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Flach- und Pultdächer zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 5 sind nur Flach-, Zelt-, Walm- und Pultdächer zulässig.
Mansarden-, Tonnen- und Krüppelwalmdächer sind in allen Baugebieten unzulässig.
Hausgruppen und Doppelhäuser sind nur mit einheitlicher Dachform und Dachneigung zulässig.
Pult- und Zeltdächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 25° zulässig. Sonstige Dächer sind mit einer Dachneigung von bis zu 40° zulässig.

1.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, dürfen In der Summe Ihrer Breite ein Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht Überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten Ist. Ihre Firstlinien muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.
Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

1.3 Dachüberstände
Dachüberstände dürfen sowohl am Ortgang als auch an der Traufe oder beim First 0,50 m nicht Überschreiten.

1.4 Dachdeckung
Dachdeckungen sind In den Farbtönen rot, anthrazit oder Dunkelgrau zulässig.
Für geneigte Dächer sind als Dachdeckung Ziegel oder Betondachsteine sowie Falzblecke und Glas zulässig.
Stark reflektierende Materialien wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel sind nicht zulässig. Matt oder seidenmatt engobierte Ziegel sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie nicht stark reflektieren und durch sie das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.
Gründächer sind allgemein zulässig.

1.5 Solaranlagen
Die Vorschriften über die Dachdeckung gem. 1.4 gelten nicht für die Errichtung von Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

2 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 und 4 HBO)

2.1 Gestaltung der Baukörper (Staffelgeschosse)
Die Außenwände von Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, müssen sich In Material und Farbe deutlich gegenüber den darunter liegenden Geschossen absetzen.

2.2 Fassadengestaltung
Leuchtende, glänzende und spiegelnde Materialien, Beschichtungen bzw. Farbgebungen sind allgemein unzulässig.

2.3 Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung In baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper errichtet werden. Es Ist eine Werbeanlage je Gebäude zulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² je Gebäude nicht Überschreiten. Werbeanlagen sind nur Im Erdgeschoss zulässig. Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Entlang der Grenzen zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen.
- Holzzäune, Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m.
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,50 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,20 m.

Entlang den übrigen Grenzen sind Hecken und Strauchpflanzungen mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen sowie Zäune bis zu einer Höhe von 1,50 m, auch In Kombination, zulässig.

4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit einer Höhe von höchstens 0,8 m zulässig. Abgrabungen an Gebäuden sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Kellerausentreppen.
Stützmauern sind mit einer Höhe von höchstens 0,8 m zulässig. Stützmauern sind zu begrünen; davon ausgenommen sind Stützmauern aus Naturstein.
Pflanzsteine und Böschungssteine sind unzulässig.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen und zu deren zulässiger Höhe können zugelassen werden, wenn eine Bebauung des Grundstückes aufgrund des vorhandenen Geländes durch die Festsetzung erheblich erschwert wird.

5 Gestaltung von Stellplätzen für Müll-/Abfallbehälter (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Stellplätze für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind durch Strauchpflanzungen oder Intensiv begrünte Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m optisch abzuschirmen.

6 Anzahl der Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 HBO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind den Garagen oder Carports vorgelagerter Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar.
Den Grundstücken Im WA 3 sind je Wohneinheit ein Stellplatz auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „pSt" zugeordnet. Die Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Nauheim anrechenbar. Die Zahl der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze wird Im WA 3 auf einen Stellplatz je Wohneinheit vermindert.

C Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 42 Abs. 3 HWG)

1 Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser Ist über ein getrenntes Leitungsnetz In Regenwasserrückhalteanlagen zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Regenwasserrückhalteanlagen muss mindestens 20/qm überdachter Grundfläche betragen. Dies gilt nicht für Gebäude mit Gründächern.
Die Anlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem anzuschließen. Bei entsprechender Eignung des Untergrundes kann der Überlauf bei weitgehend unverschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächen, Terrassen) auch oberflächlich über die belebte Bodenzone (z.B. über Entwässerungsmulden) versickert werden.
Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser Ist In das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten.

D Hinweise

1 Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt vollständig Innerhalb des gemäß Heilquellenschutzverordnung der Stadt Bad Nauheim vom 24.10.1984 festgelegten Heilquellenschutzgebiets; hierin In der Zone III B zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen sowie In der Zone C zum Schutz gegen quantitative Beeinträchtigungen. Die Verbote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.
Insbesondere sind Bodeneingriffe von mehr als 20m unter Geländе, z.B. Bohrungen zur Errichtung von Erdwärmesonden, nicht zulässig.

2 Überschwemmungsgebiet

Die an die Frankfurter Straße angrenzenden Flurstücke Im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Flur Nr. 64/2, 64/8, 66/3 sowie teilweise 66/2 und 66/4) liegen Innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Usa (vgl. Karten Nr. 18 zur Überschwemmungsgebietsverordnung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 18.12.2001).
Die Verbote und Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3 Zisternen

Die Zisternengröße (mind. 20 l Speichervolumen je m² projizierte Dachfläche) und die Art und Weise der Verwendung und der Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen (auch Überlaufwasser aus Zisternen) ist Im Baugenehmigungs- / Bauanzeigeverfahren nachzuweisen. Dies gilt nicht für Gebäude mit Gründächern.
Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) wird empfohlen. Zur Sicherstellung der hygienischen und sicherheitstechnischen Belange bei der Verwendung von Niederschlagswasser aus Zisternen (z.B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung, Waschmaschinenbetrieb) sind die Anlagen nach den einschlägigen technischen Regeln (DIN 1988 etc.) auszuführen und zu betreiben. Anforderungen für Bau und Betrieb sind In einem Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit vom 4. Februar 1999 III 7-9e 02.37.11 (Staatsanzeiger 10/1999 S. 709) enthalten. Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser Ist zu berücksichtigen.

4 Versickerung

Gemäß des § 42 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll Abwasser, Insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus In geeigneten Fällen versickert werden. Die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser darf aus Gründen des Heilquellenschutzes nur für weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen, Terrassen, etc.) oberflächlich über die belebte Bodenzone (Mulden o.ä.) erfolgen. Eine punktuelle Versickerung Über Schachtbauwerke Ist gemäß Verbot der Schutzordnung nicht zulässig.
Sofern eine Versickerung vorgesehen wird, kann hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde beim Landrat des Wetteraukreises erforderlich sein.
Den Bauherren wird empfohlen, die max. möglichen (natürlichen) Grundwasserstände unter Berücksichtigung aller möglichen Randbedingungen (z.B. extreme Nassjahre, Abschaltung von Grundwasserentnahmeeinrichtungen, zukünftige Infiltrations- oder Versickerungsmaßnahmen, anthropogene Schadstoffbelastungen des Bodens) zu ermitteln, um die max. möglichen Tieflagen von Gebäuden bzw. baulichen Anforderungen (z.B. Grundwasserdichtheit, Auftriebssicherheit) an Gebäuden Im Plangebiet festzustellen.

5 Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Bei Eingriffen In den Untergrund Ist die archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises als zuständige Behörde mindestens zwei Wochen vor Beginn der Arbeiten zu benachrichtigen. Sollens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises wird dann eine kostenfreie Baubeobachtung vorgenommen.
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so Ist dies dem Landesamt für Denk