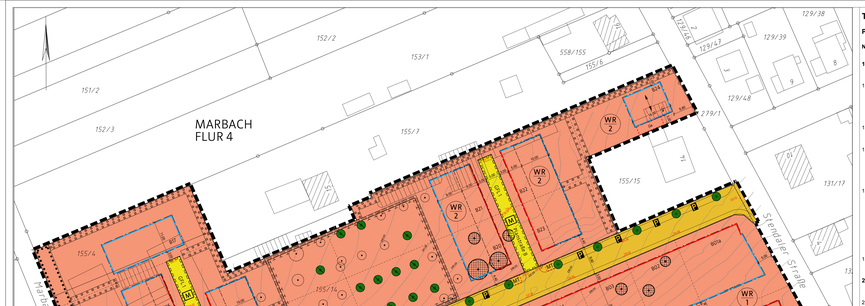

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.1 bis 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
1.1	Für die reinen Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO wird festgesetzt:	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Zulässig sind ausschließlich Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO mit maximal zwei Wohneinheiten einschließlich Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO.	
1.2	Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
1.2.1	Hochbauliche Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon sind für das vorgeschlagene Baugrundstück B24 Nebenanlagen auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich zur Stendaler Straße.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
1.2.2	Es ist nur eine hochbauliche Nebenanlage pro Hauptgebäude zulässig und auf eine Bruttofläche von 10 m^2 beschränkt. Ausnahmsweise ist bei Grundstücken > 800 m^2 zusätzlich eine hochbauliche Nebenanlage mit einer Bruttofläche von max. 10 m^2 im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in Vorgarten, nicht innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie nicht innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO
1.2.3	Nebenanlagen für die Kleintierzucht sind nicht zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	**§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB**
2.1	Höhe und Höhenlage der baulichen Nutzung	§ 18 BauNVO
2.1.1	Für das WR 1 und das WR 2 wird die Höhe für die untere Attika mit 7,50 m und die Höhe der oberen Attika mit 10,50 m ab Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich wird die Höhe der oberen Attika für das WR 1 mit 6,50 m und für das WR 2 mit 4,50 m ab Bezugspunkt als Mindestmaß festgesetzt.	
2.1.2	Die Traufhöhe bezeichnet bei Gebäuden mit geneigtem Dach die Höhenlage der unteren Schnittkante von Außenwand mit Dachhaut. Die Firsthöhe bezeichnet die Höhenlage der oberen Schnittkante von Außenwand und Dachhaut bzw. der oberen Schnittkante angrenzender Dachflächen. Die untere Attikahöhe bezeichnet bei Gebäuden mit Flachdach den oberen Abschluss der Außenwand im Bereich der Vorgärtzone. Die obere Attikahöhe bezeichnet den oberen Abschluss der Außenwand im Bereich des Staffelgeschosses.	
2.1.3	Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mit 0,0 m bis maximal 0,6 m über der Oberkante der für die nächstgelegenen Verkehrsflächen festgelegt.	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
2.1.4	Bezugspunkte aller Höhenfestsetzungen ist die festgesetzte Höhe der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche bzw. die Oberkante der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL 1) und GFL2 belasteten Flächen zu benennen. Erschließungsflächen, Gemessen wird an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemitte/Mitte.	§ 18 Abs.1 BauNVO
2.2	Vollgeschosse, Geschossfläche	§ 20 BauNVO
2.2.1	Im WR 1 sind ausschließlich Gebäude mit 2 Vollgeschossen und im WR 2 sind Gebäude mit 1 bis 2 Vollgeschossen zulässig.	
2.2.2	Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche voll anzurechnen.	§ 20 Abs.3 BauNVO
3.	**Überbaubare Grundstücksfläche**	**§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB**
3.1	Ein Unterschreiten von Baulinien ist durch Gebäudeteile mit einer Breite von maximal 4,0 m und einer Tiefe von maximal 2,0 m ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO
3.2	Eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien ist durch horizontale Auskragungen mit einer Breite von maximal 4,0 m, einer Tiefe von maximal 1,0 m und einer Höhe von jeweils maximal 0,3 m ausnahmsweise zulässig.	§ 23 Abs.2 Satz 3 BauNVO
4.	**Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Einfahrten**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO**
4.1.	Stellplätze, Garagen und Carports sind ausschließlich in den dafür im Plan ausgewiesenen Bereichen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
4.2.	Ledglich 1 Stellplatz darf als offener Stellplatz im Vorgarten angeordnet werden. Die übrigen Stellplätze sind in Garagen oder als überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Dabei sind seitlich überdeckte Stellplätze als Carports im Bauwich zulässig, Garagen sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zur seitlichen Grundstücksgrenze anzuordnen. Für das vorgeschlagene Baugrundstück B24 ist ausnahmsweise die Errichtung einer Garage in der Abstandsfläche zur Stendaler Straße (Plantrasse A) (Flurstück 155/15) zulässig.	
4.3	Freistehende Garagen und Carports ohne Anbindung an den Hauptbaukörper sind nicht zulässig.	
4.4.	Werden Stellplätze, Garagen und Carports in einem Vollgeschoss errichtet, Gesschossfläche über einhalb 30 m^2 je Grundstück bei der Ermittlung der GF unberücksichtigt.	§21a Abs.4 Nr.3 BauNVO
5.	**Verkehrsflächen**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt Grundstücken, die an Straßenverkehrsflächen und entlang der Rechtlicher Straße sowie entlang der Marbacher Höhe nicht zulässig.	
6.	**Private Grünfläche**	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
	Die private Grünfläche ist flächig gärtnerisch zu gestalten.	
7.	**Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	
7.1	Streuobstwiese Der Bestand der Streuobstwiese ist durch dauerhafte Pflege und kontinuierliche Nachpflanzung ausgefallener Gehölze zu sichern. Innerhalb der mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind gemäß zeichnerischer Festsetzung Obstbaume aus der Plantrasse 3 mit einer Pflanzqualität von mind. H 3xv. m. Db. 12/ 14 cm zu pflanzen. Im westlichen Teil der Maßnahmenfläche ist die Streuobstwiese mit Obstbaumpflanzungen gemäß Planeintrag auf einer Fläche Größe von 195 m^2 zu erweitern. Der bestehende Obstbaumbestand ist durch einen Stabilisierungsschnitt zu sichern. Die Gravensal ist 1 bis 2schürig ab dem 01.07. des Kalenderjahres erlaubt. Die Fläche ist während der gesamten Bauzeit durch einen festen Bauzaun zu schützen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.2	Ins Gelände von Fledermausmaßnahmenflächen Im Bereich der Garten-/ Gehölzflächen östlich der Plantrasse C und südlich Plantrasse A/D (im Bereich der westlichen überbaubaren Grundstücksfläche mit den vorgeschlagenen fünf Baugrundstücken) ist pro Grundstück 1 Fledermausflachkasten am Baumen in ca. 3,00 m Höhe (vorgeschlagene Baugrundstücke B08 bis B12, B18, B19) zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der Garten-/ Gehölzflächen südlich Plantrasse A (vorgeschlagene Baugrundstücke B01a bis B07) ist pro Baugrundstück 1 Fledermausrundkasten an Baumen in ca. 3,00 m Höhe zu installieren und dauerhaft zu erhalten. Westlich der Plantrasse C (vorgeschlagene Baugrundstücke B13 bis B17) sind pro Baugrundstück 2 Fassadenflachkasten in Traufhöhe gemäß Artenschutzgutachten zu installieren und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.3	Schutz der Vögel Im Bereich der Garten- / Gehölzflächen ist in den vorgeschlagenen Baugrundstücken B02 bis B24 jeweils ein mardersicherer Höhlenkastenbrüter mit Einflugöffnung 32mm oder 45mm an Bäumen in > 2,00 m Höhe zu installieren und dauerhaft zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.4	Schutz von Lebensstätten besonders/ oder streng geschützten Käferarten Entsommeres Starenholz von gekennzeichneten Habitatbäumen ist innerhalb der vom Eingriff betroffenen Flächen und südlich exponiert pyramidal aufrecht zu lagern sowie dauerhaft zu sichern. Grün, entlebende Kronen Stammansätze sind am Pyramidenfuß mit zu lagern. Die zu lagernden Holzteile sind dabei in der gleichen Himmelsrichtung auszurichten, in der sie entnommen wurden. Im vorgeschlagenen Baugrundstück 20 ist dafür die Streuobstwiese zu nutzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.5	Schutz der Zauneidechse Schottung von Kiesgelden (Rundkorn, Körnung 0-32 mm, Menge ca. 10m³) auf einer Fläche von 10 m^2 mit 1,00 bis 1,50m Höhe im besonnten Bereich der Streuobstwiese auf dem vorgeschlagenen Baugrundstück B21. Der Bereich ist von Bewuchs dauerhaft freizuhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.	**Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**	**§ 9 Abs.1 Nr. 23a) BauGB**
8.1	Verwendungsverbot von Brennstoffen Die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen in Feuerungsanlagen ist nicht zulässig. Abweichend davon sind ausnahmsweise feste und flüssige Brennstoffe zulässig, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung die Feuerungsanlage das Umweltzeichen "Blauer Engel" trägt und wenn Holzgemäß Anhang 1 Nr. 1 BImSchV, das Holzgemäß Anhang 1 Nr. 1 BImSchV, das Holzgemäß Anhang 1 Nr. 1 BImSchV, das