

# TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Generell geltende Festsetzungen

### 1 Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und 7, § 4 und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die in der Planzeichnung nicht als Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen und Verkehrsflächen festgesetzten Teile des Geltungsbereiches werden als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tankstellen nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet ist der Ausbau von Kellerräumen zu Wohnzwecken nicht zulässig.

Die ausschließliche Nutzung von Grundstücken für die Herstellung von Stellplätzen und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO ist nicht zulässig.

### 2 Maß der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche sind die Grundflächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

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

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Gebäudelänge darf bei Einzelhäusern 16 m, Doppelhäusern 20 m und bei Hausgruppen 24 m nicht überschreiten.

Grenzbebauungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur unter der Voraussetzung der baulichen Ergänzung zu einem Doppelhaus auf dem angrenzenden Grundstück oder zu einer Hausgruppe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig. Darüber hinaus sind Grenzbebauungen durch Garagen und überdeckte Stellplätze gemäß § 6 Abs. 9 BbgBO zulässig.

### 4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Carports und Garagen nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht im 6-m-Bereich zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie (Grundstücksgrenze) sowie zwischen Baufenster und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Ebenerdige Stellplätze sind generell ohne Einschränkung auch außerhalb der Baufenster zulässig.

### 5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf auf allen Flurstücken eine Höhe von 10 m über der jeweiligen Flurstückshöhe nicht überschreiten, mit Ausnahme der Flurstücke 2 und 3 sowie 211-221 im Baufeld 9, auf denen die Firsthöhe 11 m nicht überschreiten darf. Als Bezugshöhen sind für die Flurstücke folgende Höhen in m über NHN festgesetzt:

Flur	Flurstück	Bezugshöhe in m über NHN
10	97	41,00
5	26, 27, 28, 189, 190, 191, 192, 193, 224/2, 224/4, 224/7, 225, 229, 258, 259, 266	42,00
10	98, 104/1	
5	24, 25, 29, 30, 31, 32, 55, 56, 57, 58, 185, 186, 187, 188, 194, 195, 196, 226, 227/1, 227/2, 230, 231, 233, 235/1, 235/2, 236/1, 236/2, 237, 238, 239, 240/3, 240/4, 241/1, 241/2, 243, 244, 245, 246, 247	42,50
5	21, 22, 23, 33, 34, 36, 37, 38, 44/1, 44/2, 46, 47, 48, 59, 60, 61, 62, 73, 74, 78, 79, 80, 94, 95, 96/1, 96/2, 97, 98, 110, 111, 181, 182, 183, 184, 197, 198, 199, 200	43,00
10	99, 105	
5	112, 113, 114, 128, 129, 133, 134/1, 134/2, 134/3, 134/4, 157, 158, 159, 160, 161, 177, 178, 179, 180, 201, 202, 206, 208	43,50
5	18, 19, 20, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216	44,00
10	100, 106	
5	14, 15, 16, 17, 39, 217, 218, 219, 220, 221	44,50
10	110, 112, 113, 115, 116, 117, 118	
5	2, 3, 7, 8, 9, 10/1, 10/2, 11, 12, 13	45,00
10	52/10, 94, 95, 101, 102, 107, 108, 109	
5	4, 5, 6	45,50
10	52/8, 93/1, 93/2	

### 6 Dachform (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig sind ausschließlich Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad. Eine Unterbrechung der Dachfläche durch Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist zulässig. Stehende Dachgauben und Fledermausgauben dürfen eine Breite von 1,50 m, Schleppegauben eine Breite von 2,50 m nicht überschreiten. Einschnitte für Dachterrassen sowie liegende Dachfenster und Atelierfenster sind nur auf der von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Die Summe der Breiten aller Dacheinschnitte und Dachgauben darf 50 % der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Atelierfenster dürfen höchstens 2,50 m breit sein. Dachfenster dürfen eine Breite von 1 m nicht überschreiten.

### 7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 20 BauGB)

Grundstückszufahrten sind pro Grundstück auf eine Zufahrt mit einer Breite von höchstens 5 m zu beschränken.

Der Gesamtanteil versiegelter Flächen ist im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in der Arthur-Ladwig-Straße auf höchstens 25 % zu begrenzen.

### 8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf den in der Tabelle benannten Flurstücken sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes folgende erforderlichen "resultierenden Schalldämm-Maße" nach DIN 4109, Abschnitt 5, i.d. Fassung von November 1999 für die Wohngebäude einzuhalten:

Flur 5, Flurstück Nummer:	Fassade	Resultierendes Schalldämm-Maß R' <sub>w, res</sub>
2 (östlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 3, 221, 220, 219, 218, 217	NO SO SW NW	45 dB(A) 40 dB(A) 40 dB(A)
216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 206 (östlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 202 (östlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181	O N S W	40 dB(A) 35 dB(A) 35 dB(A)
2 (westlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 4, 5	NO	35 dB(A)
157, 158, 159, 160, 161, 202 (westlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 206 (westlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche)	O	35 dB(A)
239, 238, 237 (westlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 236/1, 235/1, 235/2, 233 (westlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 227/1, 227/2, 226, 225, 258, 224/2, 224/4, 266	W N S O	40 dB(A) 35 dB(A) 35 dB(A) 35 dB(A)
240/2, 240/3, 240/4, 237 (östlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 236/2, 233 (östlich gelegene überbaubare Grundstücksfläche), 229, 259, 224/7	W N S O	35 dB(A) 35 dB(A) 35 dB(A) 35 dB(A)
241/2, 241/1, 243, 244, 230	W N S O	35 dB(A) 35 dB(A) 35 dB(A) 40 dB(A)
247, 246, 245, 231	W N S O	35 dB(A) 40 dB(A) 40 dB(A) 45 dB(A)

### 9 Festsetzung für Baufeld 15 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 15 BauGB):

Die Flurstücke 61 und 62 in der Ahornstraße/Ecke Rudolf-Breitscheid-Straße werden als Fläche für den Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) festgesetzt.

## Grünordnerische Festsetzungen

### 10 Allgemeine Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Der in der Planzeichnung als erhaltenswert gekennzeichnete Baumbestand (Einzelbäume und Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen) ist zu erhalten. Für die Anpflanzung von Gehölzen auf den privaten Grundstücken sind zu 80 % und auf öffentlichen Flächen zu 100 % die Arten der Listen 1-4 zu verwenden.

Bäume sind an den gemäß Planzeichnung ausgewiesenen Standorten und, soweit nicht anders festgesetzt, in den Arten der Listen 1 und 2 anzupflanzen.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Bäume an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten anzupflanzen. Eine Verschiebung am jeweiligen Standort um bis zu 2 m ist zulässig. Folgende Arten sind zu verwenden:

Ringstraße:	Flatter-Ulme ( <i>Ulmus laevis</i> )
Arthur-Ladwig-Straße:	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )
Rudolf-Breitscheid-Straße:	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )
Ahornstraße:	Spitz-Ahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
Eschenallee:	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
Gartenstraße:	Wild-Apfel ( <i>Malus sylvestris</i> )

Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> offen auszuführen.

Pergolen und Carports (Stellplätze mit Schutzdächern) sind mit Schling- und Kletterpflanzen der Liste 3 oder Spalierobst zu begrünen. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung unter 15 Grad und ab einer Flächengröße von 30 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.

Das Niederschlagswasser ist zu versickern.

### 11 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Entlang der Verkehrsflächen sind an den festgesetzten Standorten Bäume zu pflanzen.

Als Pflanzqualität für diese Bäume werden Hochstämme oder Stammbüsche des Stammumfangs von 16-18 cm festgesetzt. Sträucher sind mit einer Höhe von 60-80 cm zu verwenden. Geh- und Radfahrflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Pflanzen sind, soweit nicht näher bestimmt, zu 100 % aus den Arten der Listen 1-4 zu entnehmen.

### 12 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit dränfähigem, mineralischem Unterbau herzustellen.

### 13 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Bäumen, Sträuchern, Schling- und Kletterpflanzen unter Verwendung der Listen 1-4 zu gestalten.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind unter Beachtung des Bestandes und der in der Planzeichnung ausgewiesenen Baumstandorte ein Laubbaum 1. Ordnung und zwei Laubbäume 2. Ordnung gemäß Ziffer 16, Pflanzliste 1 zu pflanzen. Für die Qualität der Pflanzware gelten die gleichen Festlegungen wie unter Ziffer 11.

Pflanzen sind, soweit nicht näher bestimmt, zu 100 % von den Arten der Listen 1-4 zu entnehmen.

### 14 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sowie § 89 Abs. 1 Nr. 4 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 80 % zu begrünen. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern sowie Schling- und Kletterpflanzen sind zu 80 % die Arten der Pflanzlisten 1 - 4 zu verwenden. Je angefangene 300 m<sup>2</sup> dieser Flächen ist ein Laubbaum anzupflanzen. Hinsichtlich der Pflanzqualität gelten die Festsetzungen unter Ziffer 11.

In Vorgärten sind die Errichtung von Gartengerätehäusern, Werbeanlagen und Warenautomaten sowie die Anlage von Arbeits- und Lagerflächen unzulässig.

### 15 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BbgBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Einfriedungen sind nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Die Errichtung von Mauern ist unzulässig.

### 16 Pflanzlisten

#### Liste 1:

Bäume	2. Ordnung
Acer campestre (Ac)	Feld-Ahorn
Acer platanoides (Ap)	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus (Aps)	Bergahorn
Betula pendula (Bp)	Hänge-Birke
Carpinus betulus (Cb)	Hainbuche
Fagus sylvatica (Fs)	Rot-Buche
Malus sylvestris (Mc)	Wild-Apfel, Holz-Apfel
Malus domestica (Md)	Kultur-Apfel
Pinus sylvestris (Ps)	Gemeine Kiefer
Populus tremula (Pt)	Zitter-Pappel, Espe
Prunus cerasus (Pc)	Sauer-Kirsche
Prunus domestica (Pd)	Pflaume
Prunus padus (Pp)	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus communis (Pyc)	Kultur-Birne
Pyrus pyraeaster (Pyp)	Wild-Birne
Quercus robur (Qr)	Stiel-Eiche
Salix alba (Sxa)	Silber-Weide
Salix alba "Tristis" (Sxs)	Trauerweide
Sorbus aucuparia (Sa)	Eberesche
Tilia cordata (Tc)	Winter-Linde
Tilia platyphyllos (Tp)	Sommer-Linde
Ulmus glabra (Ug)	Berg-Ulme
Ulmus laevis (Ul)	Flatter-Ulme
Ulmus minor (Um)	Feld-Ulme

#### Liste 2:

Sträucher	Rote Johannisbeere
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigflügeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista pilosa	Haar-Ginster
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Juniperus communis	Wacholder
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Ononis spinosa	Domiger Hauhechel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Thymus pulegioides	Gemeiner Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### Liste 3:

Schling- und Kletterpflanzen	"Veitchii" Wilder Wein
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis spec.	Waldbrenn-arten
Hedera helix	Efeu
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjeliieber
Lonicera periclymenum	Deutsches Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	"Engelmannii" Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	"Veitchii" Wilder Wein
Polygonum aubertii	Schling-Knöterich
Rosa spec.	Kletterrosen
Solanum dulcamara	Bittersüßer Nachtschatten
Vitis vinifera	Weinrebe
Wisteria sinensis	Blauregen

#### Liste 4:

Obstgehölze	Speierling
Prunus armeniaca	Aprikose
Cydonia oblonga	Echte Quitte
Juglans regia	Walnuss
Malus domestica	Kultur-Apfel
Mespilus germanica	Deutsche Mispel
Sorbus aucuparia "Moravica"	Elbore Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Prunus persica	Pfirsich
Prunus avium	Vogel-, Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Pyrus communis i.S.	Kulturbirne