

# Teil B - Textliche Festsetzungen

## I Art der baulichen Nutzung

- I.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet - WA – festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)
- I.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

## II Maß der baulichen Nutzung

- II.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,45 festgesetzt. Ausnahmsweise darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) für
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 6 BauNVO)
- II.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- II.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden. Ausnahmsweise darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

- II.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

- II.5 Beträgt in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> die Fläche eines Baugrundstückes mehr als 600 m<sup>2</sup>, darf eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 100 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte nicht überschritten werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- II.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> sind bauliche Anlagen mit maximal drei Vollgeschossen, in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

- II.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 6,50 m und die Firsthöhen maximal 10,00 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

- II.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 4,30 m und die Firsthöhen maximal 8,80 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

- II.9 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> dürfen die Traufhöhen maximal 4,20 m und die Firsthöhen maximal 8,70 m über dem nächstgelegenen eingemessenen Kanaldeckel in der öffentlichen Verkehrsfläche, ermittelt von der, der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Grundstücksgrenze, liegen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

## III Immissionsschutz

- III.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes müssen im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>1</sup> der Mahlower Straße zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109) von 45 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind nur in den der Mahlower Straße abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schalldämmend ausgestattet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- III.2 In der Lärmzone I müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> der Anhalter-Bahn zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109) von 40 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind im WA<sup>2</sup> der Lärmzone I nur in den der Anhalter Bahn abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schalldämmend ausgestattet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- III.3 In der Lärmzone II müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in den allgemeinen Wohngebieten WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> der Anhalter-Bahn zugewandte Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R<sub>w, res</sub> nach DIN 4109) von 35 dB(A) aufweisen. Schlaf- und Kinderzimmer sind im WA<sup>2</sup> der Lärmzone II nur in den der Anhalter Bahn abgewandten Gebäudeteilen zulässig. Lüfter für Schlaf- und Kinderzimmer müssen ab Außenlärmpegel ≥ 50 dB(A) (nachts) schalldämmend ausgestattet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## IV Sonstige Festsetzungen

- IV.1 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> aufweisen. Ausnahmsweise dürfen die nachfolgend aufgeführten Flurstücke folgende Baugrundstücksgrößen aufweisen:

Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Flur 10	Flurstück 1032	465 m <sup>2</sup>	465 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1034	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1035	466 m <sup>2</sup>	466 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1036	447 m <sup>2</sup>	447 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1037	477 m <sup>2</sup>	477 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1080	435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1081	435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1093	352 m <sup>2</sup>	352 m <sup>2</sup>	
	Flurstück 1094	351 m <sup>2</sup>	351 m <sup>2</sup>	
	Flur 11	Flurstück 92/3	375 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
		Flurstück 92/4	350 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>
		Flurstück 141	435 m <sup>2</sup>	435 m <sup>2</sup>
		Flurstück 214	468 m <sup>2</sup>	468 m <sup>2</sup>
Flurstück 230		459 m <sup>2</sup>	459 m <sup>2</sup>	
Flurstück 232		415 m <sup>2</sup>	415 m <sup>2</sup>	
Flurstück 242		475 m <sup>2</sup>	475 m <sup>2</sup>	
Flurstück 263		470 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>	
Flurstück 391/1		403 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	
Flurstück 391/2		403 m <sup>2</sup>	403 m <sup>2</sup>	
Flurstück 397/1		432 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	
Flurstück 397/2		432 m <sup>2</sup>	432 m <sup>2</sup>	
Flurstück 417/1		406 m <sup>2</sup>	406 m <sup>2</sup>	
Flurstück 417/2		407 m <sup>2</sup>	407 m <sup>2</sup>	
Flurstück 430/1		441 m <sup>2</sup>	441 m <sup>2</sup>	
Flurstück 564		360 m <sup>2</sup>	360 m <sup>2</sup>	
Flurstück 567		498 m <sup>2</sup>	498 m <sup>2</sup>	
Flurstück 569	491 m <sup>2</sup>	491 m <sup>2</sup>		
Flurstück 570	490 m <sup>2</sup>	490 m <sup>2</sup>		
Flurstück 578	399 m <sup>2</sup>	399 m <sup>2</sup>		
Flurstück 579	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>		
Flurstück 609	430 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>		
Flurstück 610	430 m <sup>2</sup>	430 m <sup>2</sup>		
Flurstück 612	400 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>		
Flurstück 616	343 m <sup>2</sup>	343 m <sup>2</sup>		
Flurstück 621	307 m <sup>2</sup>	307 m <sup>2</sup>		

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- IV.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

## V Überbaubare Grundstücksfläche

- V.1 Die Baugrundstücke sind unter Berücksichtigung eines Mindestabstandes von 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude sowie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen in voller Tiefe überbaubar.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 4 BauNVO)

## VI Grünfestsetzungen

- VI.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> ist zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude (Vorgarten) je begonnene 7,5 m Grundstücksbreite ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- VI.2 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> ist als Ausgleichsmaßnahme je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Pflanzenliste mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- VI.3 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> sind als Ausgleichsmaßnahme je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 6 Sträucher der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Sträucher müssen mindestens 100 cm hoch sein. Ausgenommen hiervon sind Genistra, Hedera, Ribes und Vaccinium; hier muss die Pflanzgröße mindestens 40 cm betragen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Sträucher sind vorhandene Sträucher ab einer Höhe von 100 cm anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- VI.4 Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang ab 30 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m anzurechnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit § 25a BauGB)

- VI.5 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## VII Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO

- VII.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>2</sup> ist eine Sockelhöhe von maximal 0,80 m und im allgemeinen Wohngebiet WA<sup>3</sup> eine Sockelhöhe von maximal 0,70 m einzuhalten.

## Pflanzenliste

### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Eberesche

### Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbire
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix carprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Taxus baccata	Gemeine Eibe
Vaccinium vitis-idaea	Preiselbeere
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball