

Übersicht über die Baufelder

Baufeld Nr.	Größe in m²	Anzahl der geplanten Grundstücke	Voll-geschosse	GRZ	FH in m	Bauabschnitt
A	3.300	3	I-II	0,35	10,50	1
B	2.466	2	I-II	0,35	10,50	1
C	2.519	1	I-II	0,35	10,50	1
D	7.284	1	I-II	0,5	12,00 (II) 9,00 (I)	1
E	1.431	1	I	0,25	9,00	1
F	2.879	3	I	0,25	9,00	1
G	7.973	10	I-II	0,25	9,00	1
H	4.152	5	I-II	0,25	9,00	1
I	4.364	5	I-II	0,25	9,00	1
J	2.434	2	I	0,35	9,00	1
K	1.861	2	I	0,25	9,00	1
L	2.785	4	I	0,25	9,00	1
M	2.484	3	I	0,25	9,00	1
N	6.389	7	I-II	0,25	9,00	1
O	4.458	5	I-II	0,25	9,00	1
<i>O</i>	<i>2.392</i>	<i>4</i>	<i>I-II</i>	<i>0,25</i>	<i>9,00</i>	<i>2</i>
<i>P</i>	<i>3.915</i>	<i>5</i>	<i>I</i>	<i>0,25</i>	<i>9,00</i>	<i>2</i>
<i>Q</i>	<i>2.994</i>	<i>4</i>	<i>I</i>	<i>0,25</i>	<i>9,00</i>	<i>2</i>
<i>R</i>	<i>2.501</i>	<i>3</i>	<i>I</i>	<i>0,25</i>	<i>9,00</i>	<i>2</i>
<i>S</i>	<i>3.447</i>	<i>4</i>	<i>I-II</i>	<i>0,25</i>	<i>9,00</i>	<i>2</i>
<i>T</i>	<i>1.138</i>	<i>1</i>	<i>I-II</i>	<i>0,25</i>	<i>9,00</i>	<i>2</i>
<i>U</i>	<i>3.010</i>	<i>4</i>	<i>I</i>	<i>0,25</i>	<i>9,00</i>	<i>2</i>
V	8.181	1	I	0,10	9,00	1

Der zweite Abschnitt des Baufeldes O sowie die Baufelder P bis U sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und werden zu einem späten Zeitpunkt entwickelt und vergeben.

Textliche Festsetzungen - Text (Teil B):**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im WA darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Zuwegungen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 Prozent überschritten werden.

2.2 Die zulässige Sockelhöhe wird für jedes Einzelgrundstück unter Bezug auf NN-Höhen mit einem Wertepaar „von ... m NN bis ... m NN“ festgesetzt wie folgt:

Grundstück	Urspr. Gelände i. M. m NN	Sockelhöhe in m NN
1	16,75	17,00 - 17,20
2	16,95	17,10 - 17,30
3	16,80	17,10 - 17,30
4	16,60	17,00 - 17,25
5	16,80	17,00 - 17,30
6	16,90	17,10 - 17,40
7	16,90	17,15 - 17,45
8	16,65	17,00 - 17,20
9	16,80	17,15 - 17,35
10	16,70	16,90 - 17,10
11	16,60	16,90 - 17,10
12	16,80	17,05 - 17,25
13	16,95	17,25 - 17,45
14	16,95	17,15 - 17,35
15	16,75	17,00 - 17,20
16	16,80	17,05 - 17,25
17	16,80	17,05 - 17,25
18	16,90	17,20 - 17,40
19	16,85	17,10 - 17,30
20	16,75	17,05 - 17,25
21	16,85	17,15 - 17,35
22	16,80	17,05 - 17,25
23	16,80	17,25 - 17,45
24	16,80	17,20 - 17,40
25	16,85	17,15 - 17,35
26	16,95	17,15 - 17,35
27	16,85	17,10 - 17,30
28	16,80	16,95 - 17,15

Grundstück	Urspr. Gelände i. M. m NN	Sockelhöhe in m NN
29	16,70	17,00 - 17,20
30	16,60	16,90 - 17,20
31	16,70	17,00 - 17,20
32	16,65	17,10 - 17,35
33	16,70	17,10 - 17,35
34	17,00	17,20 - 17,40
35	17,00	17,30 - 17,50
36	17,10	17,50 - 17,65
37	17,05	17,40 - 17,55
38	17,00	17,30 - 17,50
39	16,90	17,20 - 17,40
40	17,00	17,20 - 17,40
41	16,75	17,00 - 17,20
42	16,65	17,10 - 17,25
43	16,80	17,20 - 17,40
44	16,70	17,20 - 17,40
45	16,90	17,20 - 17,45
46	16,90	17,15 - 17,35
47	16,80	17,25 - 17,45
48	16,95	17,30 - 17,50
49	16,90	17,20 - 17,40
50	16,50	16,95 - 17,15
51	16,40	16,85 - 17,05
52	16,50	16,90 - 17,10
53	16,60	17,00 - 17,15
54	16,70	17,10 - 17,30
80	16,65	16,90 - 17,15

2.3 Die zulässige Firsthöhe wird über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes gemessen.

2.4 Traufhöhen

Die Traufhöhen ermitteln sich aus der Differenzhöhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Oberkante der Dachfläche zu der tatsächlich gemessenen Erdgeschosfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

2.4.1 Traufhöhen bei eingeschossigen baulichen Anlagen:

Die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 3,50 m betragen.

Dies gilt nicht für die Traufen von Krüppelwalmen.

Die jeweilige Traufe darf für Giebel mit einer Breite von bis zu 2/5 der Länge der dem Giebel zuzuordnenden Fassade unterbrochen werden, wobei der Giebel bis zu 1,00 m vor der entsprechenden Fassade vorspringen darf.

Bei Pultdächern darf die zulässige niedrige Traufhöhe der baulichen Anlagen höchstens 3,50 m und die zulässige Traufhöhe der höheren Traufe höchstens 9,00 m, entsprechend der zulässigen Firsthöhe, betragen.

In den Baufeldern A bis C darf die zulässige Traufhöhe höchstens 4,00 m, bei Pultdächern höchstens 4,00 m bezogen auf die niedrige Traufe und höchstens 10,50 m bezogen auf die höhere Traufe, entsprechend der zulässigen Firsthöhe, betragen.

In dem Baufeld D darf die zulässige Traufhöhe höchstens 4,50 m, bei Pultdächern höchstens 4,50 m bezogen auf die niedrige Traufe und höchstens 12,00 m bezogen auf die höhere Traufe, entsprechend der zulässigen Firsthöhe, betragen.

2.4.2 Traufhöhen bei zweigeschossigen baulichen Anlagen:

Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf in den Baufeldern G, H, I, N und O höchstens 5,75 m, in den Baufeldern A bis C höchstens 7,00 m und im Baufeld D höchstens 8,00 m betragen.

Dies gilt nicht für die Traufen von Krüppelwalmen.

Bei Pultdächern darf die zulässige niedrige Traufhöhe in den Baufeldern G, H, I, N und O höchstens 7,00 m, in den Baufeldern A bis C höchstens 8,00 m und im Baufeld D höchstens 8,50 m betragen. Die zulässige höhere Traufhöhe in den Baufeldern G, H, I, N und O darf höchstens 9,00 m, in den Baufeldern A bis C höchstens 10,50 m und im Baufeld D höchstens 12,00 m, jeweils den maximalen Firsthöhen entsprechend, betragen.

3. Anzahl der zulässigen Wohneinheiten

3.1 Im WA ist bei Einzel- und Doppelhäusern je abgeschlossene 400 qm Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Das Baufeld C ist von einer Beschränkung der Wohneinheiten ausgenommen.

3.2 Im Baufeld D sind maximal 30 Wohneinheiten zulässig

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

4.1 Im WA sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen im Allgemeinen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Einfriedungen und Fahnenmasten im Sinne des § 14 BauNVO.

4.2 Mit Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist ein Abstand von mindestens 2 m zum Knickfuß der festgesetzten Knicks einzuhalten.

4.3 Im WA ist in den Baufeldern A, B, E bis O je Baugrundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig.

4.4 Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern dürfen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf jeweils einer Seite des Gebäudes errichtet werden.

4.5 In den Baugebieten zulässige Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von stationären Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Gebäudelüftung und -kühlung (Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerke, Lüftungs- und Klimaanlage), die außerhalb von Gebäuden errichtet werden oder durch Fenster, Lüftungsöffnungen o.ä. nach außen Wirkung entfalten, müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Sie müssen so aufgestellt werden, dass sich durch Gebäude eine möglichst gute Abschirmung gegenüber der angrenzenden Nachbarschaft ergibt. Der immissionsrelevante Schalleistungspegel ist soweit zu begrenzen, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für Reines Wohngebiet von nachts 35 dB (A) um mindestens 6 dB unterschritten wird. Die Anforderungen der DIN 45680 zur Vermeidung tieffrequenter Geräusche sind zu beachten.

Die schalltechnische Situation ist vor der Geräteaufstellung von einer nach §§ 26, 28 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bekannt gegebenen Stelle zur Ermittlung von Geräuschemissionen und -immissionen zu prüfen.

Die DIN 45680 steht in der Amtsverwaltung des Amtes Schafflund zur Einsichtnahme bereit.

5. Pflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1 Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf einer Breite von mindestens 2,00 m ein Knick (Fußbreite >2,00 m, Kronenbreite 0,80 m, Höhe 1,00 m) herzustellen und mit Feldgehölzen aus standortgerechten, heimischen Pflanzenarten zu entwickeln und zu erhalten. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickerlass ist durch die Grundstückseigentümer sicherzustellen.

5.2 Auf den festgesetzten Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die vorhandenen Knicks auf einer Breite von 3,00 m gemäß dem jeweils aktuell gültigen Knickerlass durch die Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

5.3 Die durch Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die aktuell geltenden „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (Knickerlass) des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 13. Juni 2013 stehen in der Amtsverwaltung des Amtes Schafflund zur Einsichtnahme bereit.

6. Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind als Einzelbäume mindestens 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen. Die Standorte können um bis zu 15 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie verschoben werden, die dargestellte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

6.2 Pro fünf Kfz-Stellplätze im Straßenraum sind zusätzlich 2 Einzelbäume mindestens 2. Ordnung unmittelbar an einem der Stellplätze gelegen zu pflanzen.

6.3 Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 4 qm und einem insgesamt 8 cbm durchwurzelbaren Raum zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

6.4 Im Bereich der Querungen von Flächen für die Regenwasserrückhaltung ist die Straßenbreite in der Straßenverkehrsfläche auf einer Länge von mindestens 10 m auf eine Breite von maximal 3,50 m zu begrenzen.

6.5 Auf den öffentlichen Grünflächen - ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Knicks und die Böschungflächen der Regenrückhaltebecken - und entlang den „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ ist pro 200 qm Fläche mindestens ein Laubbaum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

6.6 Bei der Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünflächen - ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Knicks und die Böschungflächen der Regenrückhaltebecken - ist auf den Einsatz von Baumscheiben zu verzichten.

6.7 Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundenem Belag herzustellen.

6.8 Die Vegetationsflächen der öffentlichen Grünflächen - ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Knicks und die Böschungflächen der Regenrückhaltebecken - sind mindestens zu 50% als naturnahe Wiesenflächen anzulegen. Zur Ansaat ist eine naturnahe Wiesen-Saatmischung zu verwenden.

6.9 Im Zuge der Erschließung anfallender Bodenabtrag (Oberboden, Sand, Kiessand) ist vorzugsweise für Modellierungen im Gebiet zu verwenden.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

7.1 In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen gemäß § 12 BauNVO und § 14 BauNVO unzulässig. Die Anpflanzung dieser Fläche darf eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften, § 84 LBO, § 9 (4) BauGB

1. Dachformen und -neigungen

1.1 Die zulässige Dachform und -neigung ergibt sich aus der Tabelle zu Punkt 1.1

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet beträgt der zulässige Dachüberstand maximal 1,00 m.

1.3 Bei Tonnen- und Bogendächern sind Gauben bis zu einer Breite von 1/5 der Einzeltrauflänge der jeweiligen Dachseite zulässig.

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebendächer bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachformen und -neigungen zulässig.

1.5 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den unter Punkt 1 genannten Bestimmungen ausgenommen.

2. Dacheindeckungen

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind nicht glänzende einfarbige Dacheindeckungen mit Dachziegeln, Dachsteinen und kleinformatige Dachplatten in den Farben rot, rot-braun, braun, anthrazit und schwarz allgemein zulässig.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Teilflächen mit Glas für bis zu 20% der Gesamtoberfläche der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes zulässig.

2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Photovoltaikanlagen als Dachaufbauten innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Die Oberfläche der Anlagen müssen parallel und ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander, zur Dachfläche / Dacheindeckung liegen.

2.4 Innerhalb der Baufelder E, F und L sind auch bewachsene Gründächer zulässig. Für begrünte Dächer entfallen die unter Punkt 2.2 und 2.3 genannten Zulässigkeiten.

2.5 Bei Tonnen- und Bogendächern sind Metalleindeckungen (Zink, Kupfer) zulässig.

2.6 Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind von den unter Punkt 2 genannten Bestimmungen ausgenommen.

3. Sichtflächen der Gebäude

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Sichtmauerwerk, Putz, Holz, Natur- und Kunstschiefer allgemein zulässig. Bei Fassaden aus Holz sind Blockbohlen im Bereich der Sichtflächen nicht zulässig.

3.2 Für die Fassaden von Gebäuden mit Tonnen-, Bogen-, Zelt- und Pultdächern ist nur Verblendmauerwerk, Putz und Holz zulässig.

3.3 Für die Fassadengestaltung von Gebäuden mit Tonnen-, Bogen-, Zelt- und Pultdächern oberhalb des Erdgeschosses können für bis zu 100% sowie für Teilflächen der Fassaden des Erdgeschosses für bis zu 30% je Fassadenseite nicht glänzende einfarbige Metallverkleidungen (Zink, Kupfer, farbbeschichtete Aluminiumplatten) oder kleinformartige oder brettartige Fassadenelemente (Faserzement, Kunststoff) verwendet werden.

3.4 Wandflächen von Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO müssen denen des Hauptgebäudes entsprechen. Sie sind bei Nebenanlagen auch im Material Holz und Glas sowie bei Garagen im Material Holz zulässig.

3.5 Ausgenommen von den unter Punkt 3 genannten Bestimmungen sind an Hauptgebäude angebaute Wintergärten mit Glasausfachungen, wenn deren Gesamtfläche je Grundstück 30 qm nicht überschreitet.

4. Doppelhäuser und Hausgruppen

4.1 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen eine einheitliche, einfarbige Dacheindeckung, einheitliche Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

4.2 Bei Hausgruppen ist die Fassade der einzelnen Wohneinheiten (Hausscheiben) zwingend durch Versprünge in der Frontseite von 1,50 m bis 2,50 m zu gliedern.

Bei Hausgruppen mit 4 Wohneinheiten kann der Fassadenversprung ausnahmsweise bei den mittleren Hausscheiben im Bereich der diesen Hausscheiben einander zugewandten Wandseiten entfallen.

5. Zusätzliche Bestimmungen zur Höhe baulicher Anlagen

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte maximale Firsthöhe durch Antennenanlagen nicht überschritten werden.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte maximale Firsthöhe durch Photovoltaikanlagen als Dachaufbauten nicht überschritten werden.

5.3 Im allgemeinen Wohngebiet gilt die festgesetzte maximale Firsthöhe nicht für Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Die Höhe dieser baulichen Anlagen beträgt maximal 4,50 m, gemessen über der jeweiligen Erdgeschoßfußboden- höhe des Hauptgebäudes.

6. Grundstückseinfriedungen

6.1 Die straßenseitigen Einfriedungen der Grundstücke sind zulässig in einer Höhe von bis zu 0,70 m, lebende Hecken bis 1,20 m. Sie sind zulässig als lebende Hecke, als Holzlattenzaun, als Steinwall oder Mauer.

6.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen über dem jeweiligen angrenzenden Gelände, zulässig. In diesen Bereichen sind Einfriedungen nur als Holzzaun oder standortgerechte, heimische Hecke zulässig.

6.3 An Grundstücksgrenzen entlang bestehender oder neu anzupflanzender Knicks sind Einfriedungen nicht zulässig.

6.4 Das Baufeld V ist von den unter Punkt 6. genannten Bestimmungen ausgenommen.

7. Grundstücksbezogene grünordnerische Festsetzungen

7.1 Die Stellplätze für Müllbehälter sind seitlich zu den Gebäuden oder hinter den Gebäuden anzuordnen und mit Sträuchern oder Kletterpflanzen einzugrünen.

7.2 Für Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguß usw.) unzulässig.

7.3 Für private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien wie Rasensteine, wassergebundene Decke, oder Pflaster zu verwenden. Ein Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind nicht zulässig.

8. Kleinwindkraftanlagen

8.1 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Tabelle zu Örtlichen Bauvorschriften, §84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform und -neigung Punkt 1.1

Baufeld	Dachformen und Dachneigungen in Grad (D. N.)															Hinweis	Legende		
	S	W	KW	D. N.	G	D. N.	P	D. N.	Z	D. N.	T	B	D. N.	a. g. D.	D. N.				
V	x	x	x	12 - 50			x	12 - 20											
A	x	x	x	12 - 50															x = zulässig
B	x	x	x	12 - 50															
C	x	x		12 - 50			x	12 - 20											
D														x	12 - 50	bei eingeschossiger Bauweise	S = Satteldach		
D														x	12 - 20	bei zweigeschossiger Bauweise	W = Walmdach		
E	x	x	x	12 - 50	x	12 - 20	x	12 - 20											KW = Krüppelwalmdach
F	x	x	x	12 - 50	x	12 - 20	x	12 - 20											
G	x	x	x	12 - 50					x	12 - 30								Z. bei eingeschossiger Bauweise	Z = Zeltdach
									x	12 - 20								Z. bei zweigeschossiger Bauweise	P = Pultdach
H	x	x	x	12 - 50					x	12 - 30								Z. bei eingeschossiger Bauweise	T = Tonnendach
									x	12 - 20								Z. bei zweigeschossiger Bauweise	B = Bogendach
I	x	x	x	12 - 50					x	12 - 30								Z. bei eingeschossiger Bauweise	a. g. D. = alle geneigten Dächer ausgenommen Flachdächer ($\leq 3^\circ$)
									x	12 - 20								Z. bei zweigeschossiger Bauweise	
J	x	x	x	12 - 50			x	12 - 20											
K	x	x	x	12 - 50			x	12 - 20											
L	x	x	x	12 - 50	x	12 - 20	x	12 - 20											20° - 50° = zulässige Dachneigung
M	x	x	x	12 - 50			x	12 - 20											
N	x	x	x	20 - 50			x	12 - 20	x	12 - 30	x	x	k. F.					Z. bei eingeschossiger Bauweise	k. F. = keine Festsetzungen
									x	12 - 20								Z. bei zweigeschossiger Bauweise	
O	x	x	x	20 - 50			x	12 - 20	x	12 - 30	x	x	k. F.					Z. bei eingeschossiger Bauweise	
									x	12 - 20								Z. bei zweigeschossiger Bauweise	