

## **B Textliche Festsetzungen**

### **1 Festsetzungen für alle Baugebiete**

#### **1.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z. B. Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 5 m zulässig. Die Standorte der notwendigen Garagen / Stellplätze sind nicht festgelegt.

#### **1.2 Trauf- und Firsthöhen**

Die maximalen Trauf- und Firsthöhen sind als NHN Höhen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO).

#### **1.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten**

Im Bereich des Waldabstandes (private Grünfläche und besondere nicht überbaubare Grundstücksfläche) sind Zufahrten auf die Privatgrundstücke ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

#### **1.4 Nebenanlagen**

In einem Abstand vom 10 m um die festgesetzte Waldfläche herum (private Grünfläche) sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser, Terrassen, Garagen, Stellplätze, Carports...), bauliche Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

Innerhalb der schraffierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Abstand 10 bis 20 m vom Waldrand) sind Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports, Anschüttungen und Abgrabungen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO).

#### **1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohnungen (Wohneinheiten) zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

### **2 Festsetzungen für das Baugebiet WA1 und WA2**

**2.1** Garagen sowie überdachte Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Je Wohngebäude sind maximal 2 Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zufahrtbereich der geplanten Garage angeordnet werden (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

**2.2** Geländeänderungen sind im Bereich der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

**2.3** Im Bereich der bestehenden Böschungen sind Geländemodulierungen von +/- 1 m zulässig.

### **3 Festsetzungen für das Baugebiet WA3**

#### **3.1 Geländehöhen**

Im Bebauungsplan sind vorhandene Geländehöhen in der Lortzingstraße durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Eine Abweichung von den festgesetzten Geländehöhen ist bis zu +/- 50 cm zulässig (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

#### **3.2 Höhe baulicher Anlagen**

Für die Bebauung sind maximale Trauf- und Firsthöhen im Bezug auf die angrenzende Straße festgesetzt. Diese sind in den jeweiligen Baufenstern eingetragen (§ 16 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

### **4 Verkehrsflächen**

Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Wege sind inkl. Straßenbegleitgrün und Parkplatzflächen im Bebauungsplan durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Die Unterteilung der Verkehrsfläche ist hinweislich dargestellt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

## **C Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Solaranlagen**

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und sind nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe anzurechnen.

### **2 Stützmauern**

Geländeunterschiede zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen, Stützmauern oder eine Kombination beider Formen abzufangen. Die Höhe von Stützmauern darf max. 1,0 m betragen. Sie sind aus Naturstein oder Gabionen herzustellen (§ 86 BauONW).

## **D Hinweise**

### **1 Artenschutz**

Rodungen und starke Rückschnitte von Gehölzen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

### **2 Boden**

#### **2.1 Sportplatzoberbau**

Der Sportplatzoberbau ist ca. 0,3 m bis 0,5 m dick und geringfügig mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Dieser ist vor der Neubebauung ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

#### **2.2 Bisherige Zuwegung und Parkplätze**

Das Oberflächenmaterial kann als Straßenbaubitumen eingestuft werden. Eine bodenähnliche Verwertung der unterhalb der Teerdecken befindlichen Auffüllungsmaterialien, d. h. das Auf- und Einbringen in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht oder das Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht ist nicht möglich. Verwertungsmöglichkeiten als Füllboden z. B. unter einer Versiegelung sind im Einzelfall zu prüfen.

#### **2.3 Baugenehmigungsverfahren**

Die Maßnahmen, die auf Grundlage der bodenschutzgesetzlichen Regelwerke im Zuge der zukünftigen Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der heutigen Zuwegung/Parkplätze zu beachten sind, sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

### **3 Gebäudehöhe**

Da die Stichstraßen nicht bis unmittelbar vor die Häuser geführt werden, ist ausschließlich eine Bebauung mit Wohngebäuden geringer Höhe möglich, da keine Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge vorgesehen sind. Ein entsprechender Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.