

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**10 Nutzungsschablone**

A	B
C	D
E	F

**20 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)**

WA Allgem. Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

**30 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)**

Bereich	Anzahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ
1	I + 0	0,4	0,7
2	I + 0	0,35	0,5
3	II	0,4	0,7

**40 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO)**

○ Offene Bauweise (§ 22, Abs.1 und 2 BauNVO)

△ Einzelhaus

△ Reihenhaus

△ Doppelhaus

**50 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 23 BauNVO)**

Baugreze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)

**60 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)**

offentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

offentliche Stützfläche

offentlicher Fußweg

Einfahrt

Sträßbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**70 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)**

best. Stromleitung

best. Gasleitung

best. Wasserleitung

best. Abwasserleitung

gest. Stromleitung

**80 Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)**

Grünfläche öffentlich

Grünfläche privat

**90 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25, und Abs.6 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**HINWEISE ZU DEN ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN**

vorhandene Wohn- und Nebengebäude

Mögliche Modellstellungen für Häuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet

Mögliche Modellstellungen der Garagen/Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Parzellennummern

Flurstücknummern

Grenzlinie

Höhenschichtlinien (Meterlinien)

vorhandene Flurgrenzen

gekantete Grundstücksgrenzen

Bemalung

Festsetzung für passive Schallschutzmaßnahmen (Erläuterung siehe II Nr.10)

**I RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß der Überleitungsvorschrift des § 23 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.F. der Bekanntmachung vom 01.10.2004 (BGBl. I S. 2439) auf der Grundlage von §§ 1 Abs.1, 2 Abs.1 und Abs.10 BauGB i.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2414). Für das Verfahren wurde das BauGB i.F. vom 27.08.1997 angewendet.

**II RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN**

Die Festsetzungen im Bebauungsplan beruhen auf § 9 BauGB, der BauNVO (BauNVO) i.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2439) sowie Art. 91 Abs.1 der Bayerischen Verfassung (BayVer) i.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, bei: 1996 S. 270), BayRS 7152-1-H, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497), unter Berücksichtigung der Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) i.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. II 219-1.

**III VERBUNDLICHE FESTSETZUNGEN**

**10 Allgemeines**

Der Geltungsbereich des Eingriffsbebauungsplanes umfasst eine Fläche von 5,7 ha.

Der Geltungsbereich des Ausgleichsbebauungsplanes hat eine Größe von 15 ha.

**20 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (10) Ziffer 1 BauGB, §§ 4 und 14 BauNVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.

Bauliche Anlagen (S. des Art. 1 Abs. 1 BauNVO) zur Nutzung von Hausen (Wohngebäude) können ausnahmsweise zugelassen werden. Im Übrigen bleibt § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO unberührt.

**30 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (10) Ziffer 1 BauGB, § 16 bis 24 BauNVO)**

Höhenfestsetzungen (§ 18 BauNVO)

OK Fertighäusern im Erdgeschoss beträgt max. 30m über natürliches Gelände zulässig.

PD und versetzte Putzfläche Firsthöhe über OK bestehendes Gelände bei HD max. 9 m, bei HD 19 m (siehe Anlage 3).

**40 Bauweise (§ 9 (1) Ziffer 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

Im Planfeld ist die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

**50 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**60 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Bauliche Anlagen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 BauNVO sind zulässig nur innerhalb der Baugrenzen, Geschosse und offene Garagen haben zur öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens fünf Metern zu halten. An das Hauptgebäude angebaute unterirdische Garagenanlagen unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen der Baugrenze um max. 2,0m überschreiten.

**70 Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 91 Abs. 1 BayVO)**

**71 Dachform und Dachneigung**

Dachform	Dachneigung Hauptgebäude
1 + 2	3

Satteldach 38° - 48° mind. 15°  
versetztes Putzdach 25° - 35° mind. 15°  
Putzdach 10° - 15° mind. 15°

Doppel- und Reihenhäuser sind in einheitlichen Dachneigungen und Dachdeckungen auszuführen. Innerhalb eines Gebäudes dürfen keine unterschiedlichen Dachneigungen und Dachdeckungen aufweisen. Dies gilt nicht für Gebäude mit versetzten Putzflächen. Abwärten an ein Hauptgebäude sind auch in Putzflächen zulässig. Die zulässige Dachneigung richtet sich dabei nach den für das Hauptgebäude geltenden Festsetzungen.

**72 Dachüberstand**

Traufseitig bis max. 50cm  
Gebälgsseitig bis max. 30cm

**73 Dachneigung**

Zulässig sind die Dachneigung mit naturrotten Ziegeln oder gleichfarbigen Dachziehlen sowie extensiv begrünte Dächer. Bei direkt ansonsten angrenzenden Dachflächen ist einheitliches Material zu verwenden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Dachflächen als eingebaute Anlagen (Indach- und Aufdachmodul) bis zu einer Höhe von 10cm, nicht jedoch in Straßenaufbauten zulässig und werden ausserhalb empfohlen.

**74 Dachaufbauten**

Dacherschneide, Dachgauben, Zwerchgiebel

Nachfolgende Regelungen gelten für jedes eigenständige Dach eines Gebäudes sowie für den Raum über Garagen. Dacherschneide sind nicht zulässig. Zwerchgiebel mit einer Mindesthöhe von 2,0m sind zulässig. Auf Gebäuden mit Satteldach sind bei einer Dachneigung ab 30° Grad Dachgauben zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind in einheitlicher Bauart auszuführen. Dies gilt auch für zusammengehörige Doppel- oder Reihenhäuser. Sie dürfen zusammen eine Gesamthöhe von einem Drittel der Firsthöhe nicht überschreiten. Der Abstand der Dachgauben vom Gebäuderand muss mindestens ein Fünftel der Firsthöhe betragen. Die Einzelhöhe der Dachgauben darf 2,00m nicht überschreiten. Die Brüstung muss in der Dachfläche der höchsten Punkt, an dem die Dachgaube in die Dachfläche des Hauptgebäudes übergeht, bei senkrecht betrachtet, mindestens 1,00m unter dem First zu liegen, siehe Beispiel. Dachgauben sind mit ständigen Fensterformen zu versehen und dürfen horizontal betrachtet nicht auf gleicher Höhe mit anderen errichtet werden. Für die Berechnungen sind die Außenhöhe heranzuziehen.

**75 Kniestock**

Ein konstruktives Widerlager (Kniestock) bis zu einer Höhe von max. 50cm ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rahmenecke der Decke und der Unterkante Dachsparren, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand, siehe Skizze. Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für Gebäude mit versetzten Putzflächen.

**76 Fassade**

Die Fassaden sind als ortsbauweise oder als Holzvertäfelung auszuführen. Im Rahmenbereich ist eine Holzwandvertäfelung (z.B. Klinker) in heller Farbe zulässig. Schichtenflächen und Metallvertäfelung sind in Teilbereichen zulässig. Kunststoffvertäfelungen der Fassade, Fliesen, unruhige Putzstrukturen und grelle Farbgebung sind unzulässig.

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gliedern und in Gestaltung, Material, Dachneigung und -neigung abzustimmen. Werden die Gebäude abschnittsweise errichtet, so darf das erstgestaltete bzw. bei Genehmigungsverfahren die ersterrichtete als Orientierung für die Gestaltung des nachfolgenden.

Balkone sind zulässig. Sie dürfen max. 100cm über die Gebäudelinie hinausragen. Dies gilt nicht für Balkone mit Unterbau (z.B. auf Erker, Stützen). Als Material für Balkonbrüstungen und sonstige Geländer ist Holz oder Stahl zulässig.

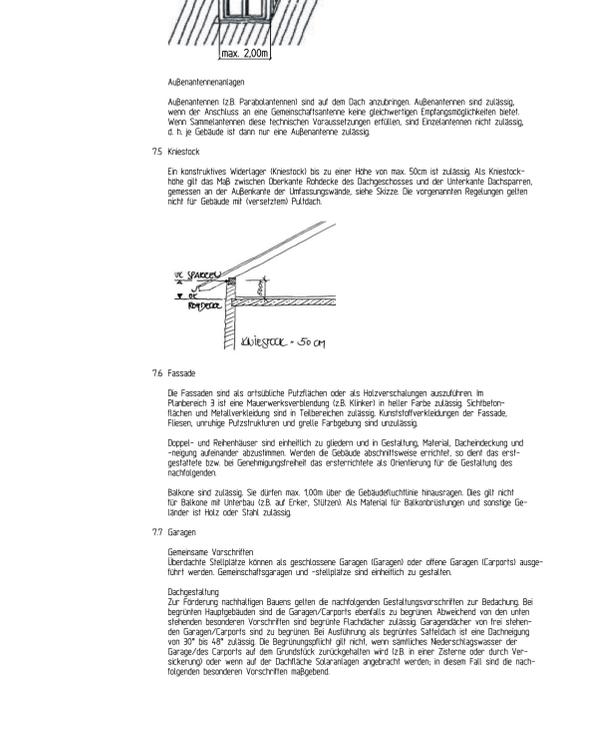
**77 Garagen**

Generelle Vorschriften

Überdachte Stellplätze können als geschlossene Garagen (Garagen) oder offene Garagen (Carports) ausgearbeitet werden. Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind einheitlich zu gestalten.

Dachgarage

Zur Förderung nachhaltigen Bauens gelten die nachfolgenden Gestaltungsrichtlinien zur Bedachung. Bei begrünter Hauptgebäude sind die Garagen/Carports ebenfalls zu begrünen. Abweichend von den unten stehenden besonderen Vorschriften sind begrünzte Flächen für zulässig. Garagen sind von freistehenden Garagen/Carports sind zu begrünen. Bei Ausrichtung als begrüntes Satteldach ist eine Dachneigung von 30° bis 48° zulässig. Die Begrünungsfläche gilt nicht, wenn sämtliches Niederschlagswasser der Garagen/Carports auf den Grundstück zurückgehalten wird (z.B. in einer Zisterne oder durch Versickerung) oder wenn auf der Dachfläche Solaranlagen angebracht werden; in diesem Fall sind die nachfolgenden besonderen Vorschriften maßgebend.



Garagen, Besondere Vorschriften

Garagen sind dem Hauptgebäude in Material, Farbe und Gestaltung anzuschließen. Grenzgaragen, die mit einer Nachbargarage zusammengebaut werden, müssen in gestalterischer Hinsicht und in ihren Abmessungen eine bauliche Einheit bilden, wobei der erstgestaltete bzw. bei Genehmigungsverfahren die ersterrichtete die Gestaltung vorgibt.

Carports, Besondere Regelungen

Carports sind in Holzschiffelbauweise mit Begrünung der Fassaden/Stützflächen auszuführen. Für Zusammengebäude Grenzcarports gilt die für Grenzgaragen getroffene Regelung entsprechend.

**78 Nebenanlagen (§ 4 Abs. 1 BauNVO)**

Die Dächer von Nebenanlagen sind grundsätzlich als begrünzte Dächer auszuführen, außer für vom Bauamt handzulegende Gartenerleuchtungen oder wenn sie zur Anbringung von Solaranlagen genutzt werden. Ziffer 77 Dachgarage Satz 3 gilt entsprechend.

**80 Grünordnerische Maßnahmen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffern 20 und 25 BauGB)**

Das in der Zeichnung angegebene Einzelanlagengröße gilt als zwingender Bestandteil des Bebauungsplans. Gefällige Standortänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.7 zu pflanzen.

82 Gartenanlagen sind möglichst mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen. Pro Grundstück ist mindestens ein größerer Laubbau entsprechend der Gehölzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Alternativ können zwei Obstbäume (Hochstamm) geplant werden.

83 Auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächenpflanzgebiet gilt die gesamte Länge Bäume und Sträucher entsprechend der Gehölzliste unter Punkt 8.7 zu pflanzen. Je angelegte 200 m<sup>2</sup> zu pflanzende Fläche sind mind. 3 Bäume zu pflanzen. Die Strauchpflanzung hat mind. 2-reihig mit Sträuchern und Hecken der Gehölzliste zu erfolgen.

84 Die Pflanzung der Gehölze, auf den im privaten Pflanzgebiet festgelegten Flächen hat in der auf die Fertigstellung des Rohbaus folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

85 Vorhandene Bäume und Heckengebüsche sind während der Baumaßnahmen zu sichern und zu erhalten, soweit durch die zulässige Errichtung von Gebäuden nicht beeinträchtigt wird.

86 Auf dem "Ausgleichsbebauungsplan" ausgewiesenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen wie folgt umgesetzt und ökologisch aufgewertet werden:

- Entwicklung eines 15-20m breiten Waldrandes (bestehend aus Waldbaum und Waldraum)
- Anlage mehrerer, dem Waldrand vorgelagerter Hecken und Pflanzung mehrerer Einzeldehlaubbäume
- Schaffung von wertvollen Lebensraumstrukturen (Leeseiten- und Totholzhaufen)
- Schaffung von Überlebensstrukturen zur Förderung von Pflanzen der Knochentafel

Die Grünflächen und Waldstrukturmaßnahmen werden im Abstand mehrerer Jahre geplant. Das Material verbleibt dabei in Form kleinerer Haufen auf der Fläche. Die Oberbodenbereiche werden je nach Bedarf gestiftet.

**87 Gehölzliste**

a) Bäume	Feldahorn
Acer campestre	Silberahorn
Acer glaberrans	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Schwarzahorn
Alnus glutinosa	Grauerle
Alnus incana	Birne
Betula pendula	Harbuche
Carpinus betulus	Esche
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche
Prunus avium	Traubeneiche
Quercus petraea	Quercus robur
Quercus robur	Silberleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Harbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Waldhorn
Crataegus monogyna	Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenrose
Prunus padus	Schleife
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus cathartica	Hundrose
Rosa canina	Schäufel
Sambucus nigra	Hunder
Salix caprea	Silberweide
Sorbus aucuparia	Kirschweide
Viburnum lantana	Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

**88 Empfohlene Pflanzen zur Auswahl an Haus und Garten**

Fassadenbegrenzung:

Wein, Wilder Wein, Efeu, Kletterich, Clematis, Gebehrige, Kletterrosen, Spalierobst

Hecken geschnitten:

Buche, Harbuche, Liguster, Feldahorn

**89 Mindestabstand zu Fernmeldeanlagen**

Bei der Durchführung von Baumaßnahmen ist ein Mindestabstand von 2,5 m Entfernung zu Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten.

**90 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Die in "Ausgleichsbebauungsplan" festgesetzten Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 742 der Gemarkung Wülflingen werden den Grundstücken im Geltungsbereich des "Eingriffsbebauungsplans" zugerechnet.

**100 Befahle und befestigte Flächen, Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)**

Gestaltung der bebauten und befestigten Flächen (Versiegelung)

Niederschlagswasser ist soweit als möglich auf dem Grundstück zurück zu halten. Um dieses Ziel zu fördern, sind für die Befestigung von Freiflächen (z.B. Zufahrten, öffentliche Parkplätze) nur wasserdurchlässige Befestigungen wie z.B. Pflaster mit Rasterfüge, wassergebundene Decke, Kies- oder Schotterfläche, Schotterrasen oder Rasengittersteine sowie Versickerungsbegleitende Bodenbeläge wie z.B. Pflaster ab 10cm wasserundurchlässiger Fugebreite zulässig. Auf diesen Flächen nicht zulässig sind wasserundurchlässige Befestigungen wie z.B. Asphalt, Beton oder befestigte Flächen mit Fugendichtung und Pflaster unter 10cm Fugebreite. Abweichend davon sind wasserundurchlässige Befestigungen außer Asphalt und Beton zulässig, wenn diese Flächen auf dem Grundstück ordnungsgemäß versickern, z.B. durch entsprechendes Gefälle.

**110 Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 4 BayVO)**

Einfriedungen sind zulässig. Sie sind dem Geländeverlauf anzupassen und zu hinterpflanzen. Für die Befestigung ist Ziffer 8.0 zu beachten. Bezugspunkt für die nachfolgenden Höhenangaben ist das vorhandene natürliche Gelände, soweit nichts anderes angegeben ist.

An öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind zulässig als senkrecht strukturierte Holztafelwand ohne seitlichen Sockel oder als stehende Hecke aus den in Ziffer 8.7 genannten Gehölzen bis jeweils zu einer Höhe von max. 1,20m. Mauern sind hier nur als Bruch- und Sockelmauern sowie als gestützte Mauerwerk jeweils bis zu einer Höhe von max. 1,00m zulässig.

Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind daneben als Drahtgitterzaun ohne seitlichen Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.

In Terrassenbereich von Reih- und Doppelhäusern sind bis 2,00m über OK Fertighäusern des Erdgeschosses Höhe und bis zu 4,00m tiefe Schuttschichten zulässig.

**120 Bewegliche Abfallbehälter (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 3 BayVO)**

Bewegliche Abfallbehälter (z.B. Mülltonnen) sind in Garagen, Nebengebäuden oder anderen geschlossenen Nebenanlagen abzustellen. Dies gilt nicht, wenn diese Abfallbehälter von öffentlichen Straßen bis nicht erstorbar sind (z.B. aufgrund Befestigung).

**130 Geländegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB iVm. Art. 91 Abs. 1 Ziffer 3 BayVO)**

Höhenunterschiede auf und zwischen den Baugrundstücken sind auf dem Baugrundstück durch Böschungen auszugleichen. Auf den ungebauten Baugrundstücken sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 80cm zulässig.

**140 Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Auf allen Baugrundstücken sind je Wohnort mindestens 2 KFZ-Stellplätze zu errichten, wobei der Stauraum vor den Garagen nicht angerechnet wird. Für die Nebenhausparzellen Nr. 59-63 an der Planstraße C kann diese Verpflichtung auch auf dem nördlich gelegenen privaten Grundstück für Garagen/Stellplätze (GG/EGG) erfüllt werden.

Bei einer Reihenhausbauweise der Parzellen Nr. 5 und 6 sowie der Reihenhauspärzellen Nr. 2, 3 und 4 wird der Stauraum vor den Garagen mit angerechnet.

**150 Schallschutzmaßnahmen**

Für die mit § 18 BauNVO gemessenen an den Planstraßen C und D gelegenen Gebäude wird als passive Schallschutzmaßnahme festgesetzt, dass Schalleintrag durch Schalleintrag aus einer anderen Himmelsrichtung zu offene ist Fenster oder Fensterlässe bestanden müssen, wenn diese Zimmer entgegen der immenschallschutzrechtlichen Empfehlung zur Schalleintrag (GG und Balkonstraßen) hin orientiert sind.

**160 Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**170 Aufwänden von Bodenmerkmalen (Art. 8 DStGG)**

Aufgedrungene Bodenmerkmalen sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde im Landratsamt Hildesheim oder dem Bayer. Landratsamt für Denkmalpflege Würzburg anzuzeigen. Die aufgedungenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

**20 Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)**

In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplans darzulegen.

