

## 2.1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- In den Geltungsbereichen WA 1 und 2 der Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und zugelassen werden.

In Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans werden.

### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- Zum Maß der baulichen Nutzung wird in den beiden Gebieten WA 1 und 2 eine GRZ von 0,4 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Maßgebend für die Grundflächen ist die mit Signatur gekennzeichneten Bauflächen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die in den Gebietsteilen durch Anlagen nach § 14 BauNVO beanspruchten Flächen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren jeweiligen Zufahrten (§ 12 BauNVO) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig.

- Im WA 1 sind I Vollgeschoss, im WA 2 II Vollgeschosse (nach § 2 Abs. 6 LBO) als Höchstmaß zulässig.

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

- Innerhalb des Gebietes wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind damit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis maximal 50 m Länge.

### 2.1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. §§ 12, 14 Abs. 1 und 21 a BauNVO)

- Innerhalb der Gebiet WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie Garagen/ Carports, Stellplätze und deren Zufahrten (i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO) zulässig. Im Falle aufstehender baulicher Anlagen ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### 2.1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Festgesetzt wird eine öffentliche, gemeindliche Verkehrsfläche, welche Abschnitte von Röte-, Hauptstraße und Ligusterweg beeinhaltet. Die Neugestaltung des Kreisverkehrs, die Führung von Radwegen und die Gestaltung von Stellplätzen und Verkehrsgrün richten sich nach einer separaten Fachplanung (Büro Tillig).
- Festgesetzt wird im Gebiet WA 2 ein der neu zu gestaltenden Verkehrsfläche (Röte-, Hauptstraße) zugewandter Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

### 2.1.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- In beiden Gebieten zulässig sind lediglich geneigte Dächer mit einer Minstdachneigung von 10°. Bauliche Nebenanlagen, wie z.B. Garagen oder Carports sind von dieser Regelung ausgenommen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).
- Massive Einfriedungen (Mauern, Sockel) dürfen eine maximale Höhe von 0,50 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Im Kreuzungsbereich von Grundstückszufahrten mit öffentlichen Verkehrsflächen dürfen sämtliche Einfriedungen und Abgrenzungen eine maximale Höhe von 0,70 m über angrenzender Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

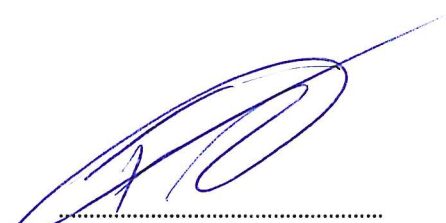
Zufahrten und Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Es können z.B. verwendet werden: offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke.

Pro 500 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum standortverträglicher Arten zu pflanzen. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für bauliche Anlagen benötigt werden, mit bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

- Zur hydraulischen Entlastung der Kanalisation sind Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers (bspw. Zisternen, flache Versickerungsmulden) in die Regenwasserkanalisation nach DWA A117 vorzusehen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

Dogern, den 04. Februar 2020

(Siegel)



.....  
Fabian Prause, Bürgermeister