

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach §9 BauGB u. BauNVO**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO

Zulässig sind: Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmen sind unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung nach §17,19 u.20 BauNVO**

**WA 1** Grundflächenzahl 0,25 ; Geschoßflächenzahl 0,4

**WA 2** Grundflächenzahl 0,25 ; Geschoßflächenzahl 0,5

**3. Bauweise nach §22 BauNVO**

**WA 1 E** : offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

**WA 2 ED** : offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

**5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden n. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

Im **WA 1** und **WA 2** sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**6. Gebäudestellung und Hauptfirstrichtung nach §9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist wahlweise parallel oder senkrecht zur zugehörigen Erschließungsstraße anzuordnen.

**7. Stellplätze, Garagen und Carports nach §9 Abs.1 Nr.4 BauGB**

Stellplätze, Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Ausnahmsweise können nicht festgesetzte Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze zugelassen werden.

Wird der einzelne Stellplatz direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren, so dürfen für dessen Befestigung nur folgende Materialien wahlweise verwendet werden: Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, wassergebundene Decke (Oberfläche bekiest), Schotterrasen.

Maximal darf im **WA 1** und **WA 2** ein Drittel der Grundstücksbreite in diesem Bereich befestigt werden.

**8. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen n. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB**

Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume sind zu erhalten.

Im **WA 1** und **WA 2** sind je Grundstück mindestens 3 hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Davon ist entlang der Grundstücksgrenze zum Martin-Luther-Weg je Grundstück mindestens ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Nachfolgende Bäume sind wahlweise zu verwenden:

(Höhe über 20 m)

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

(Höhe über 20 m)

Birke (*Betula pendula*)

Feldahorn (*Acer campestra*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Hochstämmige Obstbäume (alte Lokalsorten sind zu bevorzugen):

Apfelsorten z.B.  
Dundenheimer Schätzler  
Bohnapfel  
Jakob Fischer

Birnensorten z.B.  
Grüne Jagdbirne  
Badische Weinbirne  
Schweizer Wasserbirne  
Wertbirne

Kirschensorten z.B.  
Dollenseppler  
Schwarzer Schüttler  
Offenburger Schüttler  
Süßkirsche  
Sauerkirsche

Weitere Obstsorten z.B.  
Haferpflaume  
Hauszwetschge  
Mirabelle  
Quitte

Walnuß (*Juglans regia*)  
Speierling

Eßkastanie (*Castanea sativa*)

Als Mindestqualitätsstufen wird gefordert:

Bäume (Hochstamm, 2 mal verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm).

## 9. Grundwasserschutz

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden darf nicht unter 135,50m ü NN liegen (mittlerer Grundwasserstand). Grundwasserstände Zeitraum 1970-1990:

Mittlerer Grundwasserstand: 135,50 m ü NN

Maximaler Grundwasserstand: 137,50 m ü NN

Die baulichen Anlagen sind unterhalb des höchsten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach §73 LBO

### 1. Dachform und Dachneigung

Nur geneigte Dachformen zulässig.

WA 1 Dachneigung 30° - 45°, WA 2 Dachneigung 25° - 35°.

Für Garagen und Carports ist die Dachneigung entsprechend der Landesbauordnung zulässig. Für untergeordnete und verbindende Bauteile ist ausnahmsweise ein Flachdach zulässig.

### 2. Traufhöhe TH<sub>max</sub>

Traufhöhe gemessen von Oberkante Straßenmitte mittig vor dem Grundstück bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut. **WA 1** maximal +5,0 m, **WA 2** maximal +7,5 m.

### 3. Gebäudehöhe Gh<sub>max</sub>

Gebäudehöhe gemessen von Oberkante Straßenmitte mittig vor dem Grundstück bis Oberkante First. **WA 1** maximal +10,5 m, **WA 2** maximal +11,5 m.

### 4. Leitungen

Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie und Fernmeldeanlagen sind im Erdkabel zu verlegen.

