

**Bebauungsplan 09.75.00  
- Falkenhusener Weg / Libellen Weg -**

**TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

**Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung / Stand: 23.04.2025**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5-9 BauNVO)**

- 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im reinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
- 1.3 Im reinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

- 2.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets ist der Bau von Kellergeschossen nicht zulässig. Als Kellergeschosse gelten alle Geschosse deren Fußbodenoberkante mehr als 30 cm unterhalb der Geländeoberfläche liegt. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 2.2 Die maximale Dachhöhe der Hauptgebäude wird auf 7,0 m festgesetzt. Als Dachhöhe gilt der Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Dachkante.
- 2.3 Im reinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25 % überschritten werden.
- 2.4 Festgesetzte Geländeoberfläche  
Die mit „(G)“ gekennzeichnete Senke im reinen Wohngebiet ist aufzufüllen und der Geländeoberfläche anzupassen. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

**3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**

- 3.1 Im reinen Wohngebiet dürfen maximal 50% der Grundstückfläche versiegelt werden.

**4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche für Nebenanlagen, zulässig.
- 4.2 Im Vorgartenbereich, d.h. auf der Fläche zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind Garagen unzulässig. Im Vorgartenbereich darf höchstens ein erforderlicher Stellplatz je Einzelhaus angelegt werden.

- 4.3 Im reinen Wohngebiet ist innerhalb der privaten Erholungsgärten je Garten (nur) ein Geräteschuppen mit einer Grundfläche von jeweils höchstens 10 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

## **5 Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen**

- 5.1 Innerhalb des reinen Wohngebiets ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 3,5 m zulässig.

## **6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- 6.1 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 Auf den Baugrundstücken innerhalb des reinen Wohngebietes ist je Grundstück ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Pflanzliste Obstgehölze; Vogelkirsche, Knorpelkirsche, Herzkirsche oder Baumhasel).
- 6.3 Im reinen Wohngebiet sind sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von transparenten Belichtungsflächen und untergeordneten Anbauten wie Terrassenüberdachungen und Vordächern sowie technische Aufbauten als Retentionsgründächer auszubilden und mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau sowie einem künstlichen Stauraum für Regenwasser zu versehen und extensiv zu begrünen. Der Abflussbeiwert darf max. 0,5 betragen. (Beispielhafte Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste Dachbegrünung im Anhang 2 zur Begründung).

## **7 Flächen und Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14) und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)**

- 7.1 Im reinen Wohngebiet ist das auf Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken in flachen Mulden zurückzuhalten und zu versickern. Für die Bemessung der Entwässerungsanlagen ist gemäß den Empfehlungen des Arbeitsblattes DWA-A 138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) das 10-jährige Regenereignis heranzuziehen.
- 7.2 Sämtliche Dachflächen im reinen Wohngebiet sind zu begrünen.
- 7.3 Stellplätze sowie die Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Verguss von Fugen, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

## **8 Energieversorgung (§ 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB)**

- 8.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes sind die Bruttodachflächen der Hauptgebäude mindestens zu 40% mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarthermiemodulen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie auszustatten. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn ein Energiekonzept realisiert wird, bei dem eine mindestens gleich große regenerative Energiemenge, z.B. durch regenerative Kraft-Wärme-Kopplung oder im Verbund mit anderen Dachflächen, bereitgestellt wird. Das Vorsehen eines Retentionsdaches bzw. die Pflicht zur Dachbegrünung gemäß der Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 bleiben unberührt.

## **9 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB)**

- 9.1 Das anfallende Niederschlagswasser im reinen Wohngebiet ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und zu versickern.

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

### **1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung**

- 1.1 Auf den Hauptgebäuden sind nur flachgeneigte Dächer Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 15° zulässig.

### **2 Vorgärten und deren Einfriedung**

- 2.1 Einfriedigungen im Plangeltungsbereich dürfen maximal eine Höhe von 1,5 m aufweisen und müssen als Hecken aus heimischen Laubgehölzen ausgeführt werden, an deren Innenseite ein max. 1,5 m hoher Maschendrahtzaun errichtet werden darf.

### **3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

- 3.1 Die nicht versiegelten Grundstücksanteile im reinen Wohngebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sogenannte „Schottergärten“ sind unzulässig.

## **III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**

### **1 Ersetzen des Bebauungsplanes 09.77.00 - Falkenhusener Weg**

- 1.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 09.77.00 – Falkenhusener Weg - außer Kraft.

## **IV. HINWEISE**

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmal-

schutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.

- B Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.
- C In der Bauphase sind die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.
- D Mutterboden  
Die anfallenden Mengen an Erdaushub sind sowohl in der Planung als auch in der Ausführung grundsätzlich nach Mutterboden bzw. nach Unterboden (Baugrubenaus-hub) zu trennen und zu beurteilen. Dabei ist das Vernichtungsverbot von Mutterboden gem. § 202 BauGB, verbunden mit der gesetzlichen Pflicht zum Schutz des Mutterbodens (BBodSchG § 1), zu beachten.
- E Baulärm  
Grundsätzlich sollen im Rahmen von Bauarbeiten folgende Lärmschutzaspekte berücksichtigt werden, um die Lärmbelastung möglichst gering zu halten: Frühzeitige Zusammenarbeit aller am Bau Beteiligten in Fragen der Baulärmbekämpfung, Berücksichtigung der Lärmschutzauflagen in Ausschreibung und Angebot, Einsatz von fortschrittlichen lärmarmen Bauverfahren und -maschinen, Berücksichtigung des Immissionsrichtwertes für das betroffene Gebiet bei der Gestaltung des Bauablaufes, Zusammenlegen lärmintensiver Arbeiten mit anschließenden ausreichend langen Lärespausen, Information der Nachbarschaft und der Aufsichtsbehörden über unvermeidbaren, ungewöhnlich hohen Lärm, Einsatz von lärmarmen Baumaschinen in besonders schutzbedürftigen Gebieten und bei nächtlichem Betrieb.