

Schriftliche Festsetzungen:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung:
(gemäß § 9 [1] Nr.1 BauGB und § 1 [6]ff BauNVO)
WA-Gebiete: In den WA-Gebieten sind die nach § 4 [3] BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit ausgeschlossen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung:
(gemäß § 9 [1] Nr.1 + [2] BauGB sowie §§ 16 + 18 BauNVO) – siehe Planeintrag –
- 1.3 Höhe baulicher Anlagen:
Die Höhenlage der Hausgruppen ist bezogen auf NN mit der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) festgelegt. Ausnahmen sind zulässig bis zu einer Höhe von max. +/- 30 cm.

Bei Hausgruppen mit der Festsetzung "Tonnendach" darf der höchste Punkt der Dachhaut maximal 9,50 m über der festgesetzten Erdgeschoss – Fertigfußbodenhöhe liegen.
- 1.4 Bauweise in allen Gebieten unabhängig von Nutzungsart: – offen –
- 1.5 Überbaubare Grundfläche: – siehe Planeintrag –
- 1.6 Uferweg:
Im Westgartenbereich der Hausgruppen A, B, C, D, E und F ist entlang des Ufers ein Übergangsrecht in Breite von 1,50 m für Uferpflegemaßnahmen vorgesehen. Gleiches gilt für einen ebenso breiten Streifen von 1,50 m zwischen den Hausgruppen C und D von der gebietsinternen Erschließungsstraße aus als Verbindung zu vorgenannten Bereich. Das Übergangsrecht wird dinggleich gesichert. Der belastete Bereich ist von Pflanzungen dauerhaft frei zu halten.
- 1.6 Nebenanlagen:
Nebengebäude i. S. v. § 14 BauNVO sind unzulässig
- 1.7 Garagen, Carports und Stellplätze:
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den im Plan dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 1.8 Pflanzgebot (PFG):
PFG1: Der Uferrandstreifen ist im Böschungsbereich oberkante mit geeigneten heimischen Gehölzen, z.B. Schwarzerlen, zu bepflanzen und zu erhalten,

PFG2: Anpflanzung von Hochstämmen (Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Sorbus acuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winter-Linde) oder Tilia platyphyllos (Sommer-Linde), 3xv, mit 14–16 cm STU.
- 1.9 Schallschutzmaßnahmen
Fenster von Wohn- und Aufenthaltsräumen in allen Häusern sind in Schallschutzklasse 2 auszuführen, sofern sie der B45 zugewandt sind.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1 Hausgruppen und Dachformen:
Die Baublöcke A und B sind als Reihenhause-Dreiergruppe, die Baublöcke C, D, E, F und G als Vierergruppen und die Baublöcke H + I als Doppelhäuser, jeweils mit einer Wohnung und asymmetrischem Tonnendach zu errichten.
Die Hausgruppen J, K und L sind jeweils als Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen je Haushälfte und Satteldächern mit einheitlicher Dachneigung (DN) – DN zwischen 40 und 45° – zu errichten, Firstrichtung parallel zur Straße.
- 2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen
Nicht bebaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen.
- 2.3 KFZ-Stellplatzbefestigung in besonderen Fällen
Die KFZ-Stellplätze Nr. 2+3, 6+7 und 10+11 im Vorgartenbereich der Häuser J – L sind mit Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen und dauerhaft begrünt zu unterhalten. Abweichend davon sind auch freitragende Bodenplatten über dem Gelände zulässig.
- 2.4 Einfriedigungen
Höhe maximal 1 Meter an öffentlichen Verkehrsflächen und maximal 1,50 Meter an allen übrigen Grenzen.
- 2.5 Sichtschutzanlagen
Eine Sichtschutzanlage ist mit einer Maximalhöhe von 2 Meter und Maximallänge von 3 Meter einmal pro Grundstück zulässig. An einer gemeinsamen Grenze ist nur eine solche Anlage zulässig.
- 2.5 Bauliche Anlagen und Pflanzungen im Überschwemmungsgebiet
Im Überschwemmungsgebiet dürfen keine baulichen Anlagen und Zäune errichtet werden.
Pflanzungen im Überschwemmungsgebiet sind nur nach Maßgabe des PF1 (Nr. 1.8 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Pflanzungen –) zulässig.

3. Wasserrechtliche Festsetzungen

- 3.1 Gartenbrunnen und geothermische Anlagen
Gartenbrunnen und geothermische Anlagen sind im Planungsgebiet unzulässig.

4. Ausnahmen

- 4.1 Balkone
Die Doppelhäuser der Hausgruppen "J", "K" und "L" dürfen mit Balkonen die Baugrenzen wie folgt überschreiten:
Im Westen bis 2,60 m, im seitlichen Grenzabstand bis 1,10 m
- 4.2 Terrassen und Balkone mit Differenztreppen zum Gelände im Überschwemmungsgebiet:
Innerhalb des Überschwemmungsgebietes dürfen Terrassen oder Balkone im Erdgeschoss bis maximal 5.50 m Tiefe (senkrecht zur Hauswand gemessen) und Differenztreppen zum Gelände errichtet werden, sofern sie freitragend auf Stützen stehen und und weder unterbaut, noch unterfüllt werden.