



**Rechtsgrundlagen**

- Die folgenden Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung, sofern sie durch spätere Änderungen nicht abgeändert wurden.
- Baugesetzbuch (BauGB)**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Bauabzugsverordnung (- BauAV)**  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauabzugsverordnung - BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Planungsrechtliches PlanZV**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Planungsrechtliches PlanZV**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).
- Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV.NRW. S. 139).

**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB.  
1.2 Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
1.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die nach § 4 (3) BauGB zulässigen Ausnahmen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbetriebe und  
- Tankstellen  
Ist der Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist nach der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhen (H) baulicher Anlagen in m ü.NHN mit dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung festzusetzen.  
2.2 In den Teilen des Allgemeines Wohngebiets, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt ist, dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNB diese Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschreiten. Bei Errichtung von Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau erhöht sich diese Obergrenze auf eine GRZ von 0,5.  
2.3 Die durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° um bis zu 1,00 m überschritten werden.  
2.4 Als Höhe baulicher Anlagen (H) gilt bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika). Bei geneigten Dächern gilt der höchste Punkt der harten Bedachung (First).  
2.5 Untergeordnete technische erforderliche Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe (H) um bis zu 1,25 m überschreiten.  
3. **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauGB**  
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig.  
4. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
4.1 Garagen (Ga) sind ausschließlich innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen -Ga- zulässig. An Stelle von Garagen sind Carports und Stellplätze zulässig.  
4.2 Auf denjenigen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, die nicht durch festgesetzte Stellplätze oder Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind weitere Nebenanlagen auf maximal bis zu 20 % dieser Flächen zulässig. Bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau erhöht sich diese Grenze auf 40%. Die Fläche nach Satz 1 ist über die gesamte Länge der straßenseitigen Baugrenze zu ermitteln.  
4.3 Grenzt ein Grundstück an mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so ist die Fläche nach Satz 1 für jede Straßenseite separat zu ermitteln.  
4.4 Nicht überdachte Stellplätze, Abstellplätze, Zuwegungen, Terrassen und vergleichbare Nebenanlagen sind als Schotterterrassen oder als begrünbare Beläge (Platzpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, Rasengittersteine, -klinker oder -waben) zu befestigen. Alternativ sind andere Befestigungen zulässig, wenn die Entwässerung über einen unbefestigten Rinnenbereich in einer Fläche mindestens 20 % der befestigten Fläche entspricht.  
4.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen einschließlich raumhoher Nebenanlagen nach 4.2 maximal bis zu einem Volumen von insgesamt 40 m³ zulässig.  
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 5 BauGB**  
5.1 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude darf 2 Wohnheiten bei freistehenden Gebäuden und 1 Wohnheit bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau nicht überschreiten.  
6. **Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 19 Parkplätze herzustellen. Hiervon sind jeweils 3 im Bereich der Wendeanlagen anzuordnen.  
7. **Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**  
Die Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Anlagen, ferndienliche Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind außerhalb der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen im gesamten Geltungsbereich zulässig.  
8. **Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.  
9. **Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Boden unzulässig.  
10. **Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
10.1 Auf den im Plan mit M1 bezeichneten Flächen sind drei bis vierreihige Heckenstreifen mit einem Pflanzstreu von 1,5 m x 1,5 m unter Verwendung der Artenliste 2 (Feldgehölz) unter 12,4 anzulegen und extensiv zu pflegen.  
10.2 Auf den im Plan mit M2 bezeichneten Flächen sind als Heckenstreifen unter Verwendung der Artenliste 3 (Nahrungshabitat für Fledermäuse) unter 12,4 anzulegen und extensiv zu pflegen. Je 1,50 m Breite ist ein einreihiger Heckenstreifen mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 m zu wählen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu legen.  
10.3 Die im Plan mit M3 bezeichnete Fläche ist durch natürliche Sukzession zu Grünland zu entwickeln. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn der öffentlichen Entwässerungsanlagen fertigzustellen. Die Flächen sind erhalten zu entwickeln sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
10.4 Zur Bepflanzung und Erschließung der Grundstücke notwendig zu beseitigende Vegetation ist rechtzeitig außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und letzten Tag des Monats Februar (28. bzw. 29.02) zu roden oder auf Stock zu setzen.  
10.5 Unmittelbar vor Beginn von Rodungsarbeiten sind betroffene Gehölze auf Nester oder Fledermausbesätze zu untersuchen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Fledermausnester ergeben, sind vor Durchführung der geplanten Rückbau- bzw. Rodungsarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere vorzusehen.  
10.6 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 BauGB  
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Dachflächen bei der Berechnung der Tragwerke so zu bemessen, dass photovoltaische Anlagen und solarthermische Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche ohne Änderung des Trag-

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Anpflanzung von Bäumen und Strüchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
12.1 Öffentliche Verkehrsflächen  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 16 Straßenbäume der Artenliste 1 (Straßenbäume) unter 12.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten; davon 4 im Bereich der Wendeanlagen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind verbindlich.  
Die Größe der Planfläche darf 6 m² nicht unterschreiten. Je Planfläche sind 12 m² geeignetes Substrat als Wurzelraum bereitzustellen.  
Für die Umpflanzung sind je 10 m² Planfläche die folgenden Pflanzen in der jeweils angegebenen Stückzahl zu versenden:  

| Ar. Name                | Korrespondenz                                      | Stk./Ar. Stück | Ar. Name    | Korrespondenz                              | Stk./Ar. Stück |
|-------------------------|--|----------------|-------------|--|----------------|
| Acer campestre          | Feldahorn  | 3              | Silberlinde | z.B. 'Green Column'                        | 1              |
| Liquidambar styraciflua | Amerbaum   | 1              | Silberlinde | z.B. 'Sonder Silhouette' oder 'Worpleston' | 1              |
| Acer monspeliense       | Frans. Ahorn                                       | 1              |             |  |                |
| Aulus subtortosa        | Kaukasus-Ele                                       | 1              |             |  |                |
| Rubra x marginata       | Rubra-Azalee                                       | 1              |             |  |                |
| Aulus x spehrii         | Purpurrose   | 1              |             |  |                |
| Fraxinus americana      | Weißesche  | 1              |             |  |                |
| Panicum persica         | Eisenholzwurzel                                    | 1              |             |  |                |
| Fraxinus angustifolia   | Purpur-Eiche                                       | 1              |             |  |                |
| Hochstämme:             | 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm |                |             |  |                |
- Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**  
12.2 Die nicht von zulässigen Nebenanlagen überdeckten Teilflächen gemäß 1. 2 sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen mindestens 2, Ordnung in der Pflanzungsart (Stammumfang (STU) 18/20, mit Drahtballen (mDb), dreimal verpflanzt (3xv) oder ein Obstbaum als Hochstamm (STU 14/16) zu pflanzen.  
12.3 Privatgrundstücke  
12.3.1 Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² sind mit Kräutern und Gräsern auf einem geeigneten Substrat aufbau von mindestens 15 cm Höhe mindestens leicht intensiv zu begrünen. Für eine Begrünung sind geeignete Arten magerer Standorte durch Pflanzung, Ausstreuen oder Erhitzen von mindestens 20 Sprossmaterial je m² bzw. 6 g/m² eines autochthonen (heimischen) Pflanzmaterials oder Saatgutes aufzubringen.  
12.3.2 Die nicht von zulässigen Nebenanlagen überdeckten Teilflächen gemäß 1. 2 sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen mindestens 2, Ordnung in der Pflanzungsart (Stammumfang (STU) 18/20, mit Drahtballen (mDb), dreimal verpflanzt (3xv) oder ein Obstbaum als Hochstamm (STU 14/16) zu pflanzen.  
12.3.3 Pflanzlisten  

| Heister          | Sträucher    | Koniferische        |
|------------------|--------------|---------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    | Coma arvensis       |
| Coma arvensis    | Hainbuche    | Hartegge            |
| Fagus sylvatica  | Roh-Buche    | Corylus avellana    |
| Prunus avium     | Vogelbeere   | Crataegus laevigata |
| Quercus petraea  | Traubeneiche | Eunomus europaeus   |
| Quercus robur    | Stieleiche   | Lonicera xylosteum  |
| Salix viminalis  | Mehlschilf   | Malus communis      |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   | Prunus spinosa      |
| Ulmus glabra     | Waldulme     | Sambucus nigra      |
| Ulmus minor      | Waldulme     | Viburnum opulus     |

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB.  
1.2 Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
1.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die nach § 4 (3) BauGB zulässigen Ausnahmen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbetriebe und  
- Tankstellen  
Ist der Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist nach der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhen (H) baulicher Anlagen in m ü.NHN mit dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung festzusetzen.  
2.2 In den Teilen des Allgemeines Wohngebiets, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt ist, dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNB diese Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschreiten. Bei Errichtung von Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau erhöht sich diese Obergrenze auf eine GRZ von 0,5.  
2.3 Die durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° um bis zu 1,00 m überschritten werden.  
2.4 Als Höhe baulicher Anlagen (H) gilt bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika). Bei geneigten Dächern gilt der höchste Punkt der harten Bedachung (First).  
2.5 Untergeordnete technische erforderliche Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe (H) um bis zu 1,25 m überschreiten.  
3. **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauGB**  
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig.  
4. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
4.1 Garagen (Ga) sind ausschließlich innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen -Ga- zulässig. An Stelle von Garagen sind Carports und Stellplätze zulässig.  
4.2 Auf denjenigen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, die nicht durch festgesetzte Stellplätze oder Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind weitere Nebenanlagen auf maximal bis zu 20 % dieser Flächen zulässig. Bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau erhöht sich diese Grenze auf 40%. Die Fläche nach Satz 1 ist über die gesamte Länge der straßenseitigen Baugrenze zu ermitteln.  
4.3 Grenzt ein Grundstück an mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so ist die Fläche nach Satz 1 für jede Straßenseite separat zu ermitteln.  
4.4 Nicht überdachte Stellplätze, Abstellplätze, Zuwegungen, Terrassen und vergleichbare Nebenanlagen sind als Schotterterrassen oder als begrünbare Beläge (Platzpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, Rasengittersteine, -klinker oder -waben) zu befestigen. Alternativ sind andere Befestigungen zulässig, wenn die Entwässerung über einen unbefestigten Rinnenbereich in einer Fläche mindestens 20 % der befestigten Fläche entspricht.  
4.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen einschließlich raumhoher Nebenanlagen nach 4.2 maximal bis zu einem Volumen von insgesamt 40 m³ zulässig.  
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 5 BauGB**  
5.1 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude darf 2 Wohnheiten bei freistehenden Gebäuden und 1 Wohnheit bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau nicht überschreiten.  
6. **Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 19 Parkplätze herzustellen. Hiervon sind jeweils 3 im Bereich der Wendeanlagen anzuordnen.  
7. **Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**  
Die Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Anlagen, ferndienliche Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind außerhalb der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen im gesamten Geltungsbereich zulässig.  
8. **Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.  
9. **Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Boden unzulässig.  
10. **Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
10.1 Auf den im Plan mit M1 bezeichneten Flächen sind drei bis vierreihige Heckenstreifen mit einem Pflanzstreu von 1,5 m x 1,5 m unter Verwendung der Artenliste 2 (Feldgehölz) unter 12,4 anzulegen und extensiv zu pflegen.  
10.2 Auf den im Plan mit M2 bezeichneten Flächen sind als Heckenstreifen unter Verwendung der Artenliste 3 (Nahrungshabitat für Fledermäuse) unter 12,4 anzulegen und extensiv zu pflegen. Je 1,50 m Breite ist ein einreihiger Heckenstreifen mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 m zu wählen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu legen.  
10.3 Die im Plan mit M3 bezeichnete Fläche ist durch natürliche Sukzession zu Grünland zu entwickeln. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn der öffentlichen Entwässerungsanlagen fertigzustellen. Die Flächen sind erhalten zu entwickeln sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
10.4 Zur Bepflanzung und Erschließung der Grundstücke notwendig zu beseitigende Vegetation ist rechtzeitig außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und letzten Tag des Monats Februar (28. bzw. 29.02) zu roden oder auf Stock zu setzen.  
10.5 Unmittelbar vor Beginn von Rodungsarbeiten sind betroffene Gehölze auf Nester oder Fledermausbesätze zu untersuchen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Fledermausnester ergeben, sind vor Durchführung der geplanten Rückbau- bzw. Rodungsarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere vorzusehen.  
10.6 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 BauGB  
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Dachflächen bei der Berechnung der Tragwerke so zu bemessen, dass photovoltaische Anlagen und solarthermische Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche ohne Änderung des Trag-

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Anpflanzung von Bäumen und Strüchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
12.1 Öffentliche Verkehrsflächen  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 16 Straßenbäume der Artenliste 1 (Straßenbäume) unter 12.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten; davon 4 im Bereich der Wendeanlagen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind verbindlich.  
Die Größe der Planfläche darf 6 m² nicht unterschreiten. Je Planfläche sind 12 m² geeignetes Substrat als Wurzelraum bereitzustellen.  
Für die Umpflanzung sind je 10 m² Planfläche die folgenden Pflanzen in der jeweils angegebenen Stückzahl zu versenden:  

| Ar. Name                | Korrespondenz                                      | Stk./Ar. Stück | Ar. Name    | Korrespondenz                              | Stk./Ar. Stück |
|-------------------------|--|----------------|-------------|--|----------------|
| Acer campestre          | Feldahorn  | 3              | Silberlinde | z.B. 'Green Column'                        | 1              |
| Liquidambar styraciflua | Amerbaum   | 1              | Silberlinde | z.B. 'Sonder Silhouette' oder 'Worpleston' | 1              |
| Acer monspeliense       | Frans. Ahorn                                       | 1              |             |  |                |
| Aulus subtortosa        | Kaukasus-Ele                                       | 1              |             |  |                |
| Rubra x marginata       | Rubra-Azalee                                       | 1              |             |  |                |
| Aulus x spehrii         | Purpurrose   | 1              |             |  |                |
| Fraxinus americana      | Weißesche  | 1              |             |  |                |
| Panicum persica         | Eisenholzwurzel                                    | 1              |             |  |                |
| Fraxinus angustifolia   | Purpur-Eiche                                       | 1              |             |  |                |
| Hochstämme:             | 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm |                |             |  |                |
- Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB**  
12.2 Die nicht von zulässigen Nebenanlagen überdeckten Teilflächen gemäß 1. 2 sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen mindestens 2, Ordnung in der Pflanzungsart (Stammumfang (STU) 18/20, mit Drahtballen (mDb), dreimal verpflanzt (3xv) oder ein Obstbaum als Hochstamm (STU 14/16) zu pflanzen.  
12.3 Privatgrundstücke  
12.3.1 Flachdächer von Gebäuden sowie von Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 10 m² sind mit Kräutern und Gräsern auf einem geeigneten Substrat aufbau von mindestens 15 cm Höhe mindestens leicht intensiv zu begrünen. Für eine Begrünung sind geeignete Arten magerer Standorte durch Pflanzung, Ausstreuen oder Erhitzen von mindestens 20 Sprossmaterial je m² bzw. 6 g/m² eines autochthonen (heimischen) Pflanzmaterials oder Saatgutes aufzubringen.  
12.3.2 Die nicht von zulässigen Nebenanlagen überdeckten Teilflächen gemäß 1. 2 sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen mindestens 2, Ordnung in der Pflanzungsart (Stammumfang (STU) 18/20, mit Drahtballen (mDb), dreimal verpflanzt (3xv) oder ein Obstbaum als Hochstamm (STU 14/16) zu pflanzen.  
12.3.3 Pflanzlisten  

| Heister          | Sträucher    | Koniferische        |
|------------------|--------------|---------------------|
| Acer campestre   | Feldahorn    | Coma arvensis       |
| Coma arvensis    | Hainbuche    | Hartegge            |
| Fagus sylvatica  | Roh-Buche    | Corylus avellana    |
| Prunus avium     | Vogelbeere   | Crataegus laevigata |
| Quercus petraea  | Traubeneiche | Eunomus europaeus   |
| Quercus robur    | Stieleiche   | Lonicera xylosteum  |
| Salix viminalis  | Mehlschilf   | Malus communis      |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere   | Prunus spinosa      |
| Ulmus glabra     | Waldulme     | Sambucus nigra      |
| Ulmus minor      | Waldulme     | Viburnum opulus     |

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB.  
1.2 Zulässig sind:  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden-, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.  
1.3 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die nach § 4 (3) BauGB zulässigen Ausnahmen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbetriebe und  
- Tankstellen  
Ist der Bestandteil des Bebauungsplanes.  
2. **Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist nach der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Höhen (H) baulicher Anlagen in m ü.NHN mit dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung festzusetzen.  
2.2 In den Teilen des Allgemeines Wohngebiets, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt ist, dürfen Nebenanlagen im Sinne des § 19 (4) BauNB diese Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von insgesamt 0,4 überschreiten. Bei Errichtung von Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau erhöht sich diese Obergrenze auf eine GRZ von 0,5.  
2.3 Die durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Dächer mit einer Neigung von mindestens 10° um bis zu 1,00 m überschritten werden.  
2.4 Als Höhe baulicher Anlagen (H) gilt bei Flachdächern der höchste Punkt des oberen Abschlusses der Außenwand (Attika). Bei geneigten Dächern gilt der höchste Punkt der harten Bedachung (First).  
2.5 Untergeordnete technische erforderliche Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien dürfen die festgesetzte Höhe (H) um bis zu 1,25 m überschreiten.  
3. **Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauGB**  
Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig.  
4. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB**  
4.1 Garagen (Ga) sind ausschließlich innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Garagen -Ga- zulässig. An Stelle von Garagen sind Carports und Stellplätze zulässig.  
4.2 Auf denjenigen Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, die nicht durch festgesetzte Stellplätze oder Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind weitere Nebenanlagen auf maximal bis zu 20 % dieser Flächen zulässig. Bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau erhöht sich diese Grenze auf 40%. Die Fläche nach Satz 1 ist über die gesamte Länge der straßenseitigen Baugrenze zu ermitteln.  
4.3 Grenzt ein Grundstück an mehr als einer Seite an die öffentliche Verkehrsfläche, so ist die Fläche nach Satz 1 für jede Straßenseite separat zu ermitteln.  
4.4 Nicht überdachte Stellplätze, Abstellplätze, Zuwegungen, Terrassen und vergleichbare Nebenanlagen sind als Schotterterrassen oder als begrünbare Beläge (Platzpflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 15 %, Rasengittersteine, -klinker oder -waben) zu befestigen. Alternativ sind andere Befestigungen zulässig, wenn die Entwässerung über einen unbefestigten Rinnenbereich in einer Fläche mindestens 20 % der befestigten Fläche entspricht.  
4.5 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen einschließlich raumhoher Nebenanlagen nach 4.2 maximal bis zu einem Volumen von insgesamt 40 m³ zulässig.  
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 5 BauGB**  
5.1 Die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude darf 2 Wohnheiten bei freistehenden Gebäuden und 1 Wohnheit bei Gebäuden mit einseitigem Grenzanzubau nicht überschreiten.  
6. **Öffentliche Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**  
Innerhalb der im Plan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 19 Parkplätze herzustellen. Hiervon sind jeweils 3 im Bereich der Wendeanlagen anzuordnen.  
7. **Versorgungsflächen § 9 (1) Nr. 12 BauGB**  
Die Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienenden Anlagen, ferndienliche Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien sind außerhalb der festgesetzten Grün- und Maßnahmenflächen im gesamten Geltungsbereich zulässig.  
8. **Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB**  
Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist ausschließlich unterirdisch zulässig.  
9. **Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen aller Art mit Ausnahme von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m über Boden unzulässig.  
10. **Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
10.1 Auf den im Plan mit M1 bezeichneten Flächen sind drei bis vierreihige Heckenstreifen mit einem Pflanzstreu von 1,5 m x 1,5 m unter Verwendung der Artenliste 2 (Feldgehölz) unter 12,4 anzulegen und extensiv zu pflegen.  
10.2 Auf den im Plan mit M2 bezeichneten Flächen sind als Heckenstreifen unter Verwendung der Artenliste 3 (Nahrungshabitat für Fledermäuse) unter 12,4 anzulegen und extensiv zu pflegen. Je 1,50 m Breite ist ein einreihiger Heckenstreifen mit einem Pflanzabstand von 1,0 bis 1,5 m zu wählen. Die Reihen sind gegeneinander versetzt zu legen.  
10.3 Die im Plan mit M3 bezeichnete Fläche ist durch natürliche Sukzession zu Grünland zu entwickeln. Die Maßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Baubeginn der öffentlichen Entwässerungsanlagen fertigzustellen. Die Flächen sind erhalten zu entwickeln sowie anschließend dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
10.4 Zur Bepflanzung und Erschließung der Grundstücke notwendig zu beseitigende Vegetation ist rechtzeitig außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und letzten Tag des Monats Februar (28. bzw. 29.02) zu roden oder auf Stock zu setzen.  
10.5 Unmittelbar vor Beginn von Rodungsarbeiten sind betroffene Gehölze auf Nester oder Fledermausbesätze zu untersuchen. Sollte die Kontrolle Hinweise auf Fledermausnester ergeben, sind vor Durchführung der geplanten Rückbau- bzw. Rodungsarbeiten geeignete Maßnahmen zum Schutz der betroffenen Tiere vorzusehen.  
10.6 Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 (1) Nr. 23 BauGB  
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind die Dachflächen bei der Berechnung der Tragwerke so zu bemessen, dass photovoltaische Anlagen und solarthermische Anlagen auf mindestens 50 % der Dachfläche ohne Änderung des Trag-

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Anpflanzung von Bäumen und Strüchern § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**  
12.1 Öffentliche Verkehrsflächen  
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 16 Straßenbäume der Artenliste 1 (Straßenbäume) unter 12.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten; davon 4 im Bereich der Wendeanlagen. Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte sind verbindlich.  
Die Größe der Planfläche darf 6 m² nicht unterschreiten. Je Planfläche sind 12 m² geeignetes Substrat als Wurzelraum bereitzustellen.  
Für die Umpflanzung sind je 10 m² Planfläche die folgenden Pflanzen in der jeweils angegebenen Stückzahl zu versenden:  

| Ar. Name                | Korrespondenz | Stk./Ar. Stück | Ar. Name    | Korrespondenz                              | Stk./Ar. Stück |
|-------------------------|---------------|----------------|-------------|--|----------------|
| Acer campestre          | Feldahorn     | 3              | Silberlinde | z.B. 'Green Column'                        | 1              |
| Liquidambar styraciflua | Amerbaum      | 1              | Silberlinde | z.B. 'Sonder Silhouette' oder 'Worpleston' | 1              |
| Acer monspeliense       | Frans. Ahorn  | 1              |             |  |                |
| Aulus subtortosa        | Kaukasus-Ele  | 1              |             |  |                |
| Rubra x marginata       | Rubra-Azalee  | 1              |             |  |                |
| Aulus x spehrii         | Purpurrose    | 1              |             |  |                |
| Fraxinus americana      | Weißesche     |                |             |  |                |