

**A) Art und Maß der baulichen Nutzung**

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird gem. § 4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.
2. Nutzungen nach § 4(2) 3 BauNVO sowie Ausnahmen gem. § 4(3) sind gem. § 1(5) und (6) BauNVO unzulässig.
3. Es sind gem. § 9(1)6 BauGB nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
4. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.
5. Die in der Planzeichnung dargestellte EG-Fußbodenhöhe über NN wird als max. zulässige Obergrenze festgesetzt.
6. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Gesamtfläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

**B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(6) LBauO**

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Dächer
- 2.1 Es sind geneigte Dächer von 28° - 40° Dachneigung zulässig. Bei Ausführung als Grasdach oder Energiedach kann ausnahmsweise eine abweichende Dachneigung entspr. techn. Erfordernissen zugelassen werden (§ 31(1) BauGB).
- 2.2 Garagen sind grundsätzlich mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach auszuführen.
3. Für die Dacheindeckung sind ausschl. Schiefer, Kunstschiefer oder Pfannen in den Farbtönen Anthrazit (RAL 7010 bis 7020) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen, jeweils bei Ausführung mit Flachdach sowie das als Ausnahme zulässige Gras- und Energiedach.
4. Festsetzung der Firshöhe:  
max. 7,20 m ab OKFF EG.
5. Festsetzung der Traufhöhe:  
max. 3,75 m ab OKFF EG.  
Die Traufhöhe wird gemessen von OKFF EG bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
6. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur als Einzelgauben bis max. 2,50 m Breite zulässig.  
Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 2/3 der Firstlänge betragen. Bei Errichtung von Fledermausgauben in Verbindung mit einem Walmdach kann gem. § 31(1) BauGB im Wege der Ausnahme die Breite der Einzelgaube bis max. 8,0 m zugelassen werden.
7. Fuß-, Sockel- und Sichtschutzmauern sind nicht als Einfriedung zulässig. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung zu integrieren sind.
8. Abgrabungen gem. § 2(1)1 LBauO sind auf der Straßenseite der Gebäude unzulässig.
9. Stützmauern und Böschungen:  
Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 m als begrünte Mauer oder in Naturstein zulässig. Zur Überwindung größerer Höhen sind gestaffelte Mauern mit einem Mindestzwischenraum von 2,00 m zulässig.  
Böschungen sind in wechselnden Neigungen von 1:2 bis 1:3 zulässig. Bei Fels oder vergleichbaren Verhältnissen sind Ausnahmen zulässig.
10. Für die vorhandene Erdkabeltrasse ist die im Plan eingezeichnete Schutzzone von 2 m Breite zu berücksichtigen, die von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, insbesondere von solcher mit tiefgehenden Wurzeln, freigehalten werden muß.

**C) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1), 10, 15, 20, 25 BauGB**

1. Je Baugrundstück ist ergänzend anzupflanzen:  
a) 1 Baum je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, zusätzlich  
b) 1 Baum je angefangene 200 m<sup>2</sup> Versiegelung / Überbauung.  
Die Bäume sind den befestigten / überbauten Flächen zuzuordnen - es gilt Auswahlliste A.
2. Pflanzenliste

**A)**

- Acer campestre (Feldahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Castanea sativa (Edelkastanie)
- Juglans regia (Walnuß)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- sowie zusätzlich:
- Malus, Pyrus, Prunus (Obsthochstämme)

Die Mindestpflanzqualität für baumartige Gehölze sind 3 x verpflanzte Hochstämme / Stammbüsche. Für Obstbäume gilt der Stammumfang StU 7 / 8.

3. Erforderliche Abgrabungs- oder Aufschüttungsflächen sind mit höherwüchsigen Gehölzarten (> 0,5 m) zu überstellen.
4. Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, primär breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Überschußwasser ist der zentralen Versickerungsmulde zuzuleiten. Dazu sind flache Mulden mit einem Fassungsvermögen von 50 l/m<sup>2</sup> befestigter Fläche anzulegen.
5. Hofflächen, Zufahrten, Stell- / Parkplätze und öffentliche Fußwege sind nicht mit bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen o.ä.

**Empfehlungen, Hinweise**

1. Es wird empfohlen auf Dachflächen auftreffendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, in Zisternen aufzufangen. Die Zisternen sind mittels Überlaufleitungen an das zentrale Entwässerungs- / Versickerungssystem anzuschließen. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mind. 30 l/m<sup>2</sup> bedachter Grundfläche betragen.
2. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung (Erfüllung der Mindesteingerünung) sollte vom Bauherren in Form eines Gestaltungsplanes dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.
3. Die festgesetzten Bepflanzungen sind in der auf die Rohbaufertigstellung folgenden Vegetationsruhe durchzuführen.
4. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen.
5. Feuerungsstätten, Verbindungsstücke und Schornsteine (Feuerungsanlagen) müssen eine Funkenflugsicherung erhalten.
6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
7. Für Grundstücke mit einer Höhenlage, die zu einem Versorgungsdruck unter 2,5 bar führt, ist eine Druck-erhöhungsanlage vorzusehen.
8. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Im Kälchen 1. Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Im Kälchen“ aufgehoben. Die 1. Änderung wird als eigenständiger Plan weitergeführt.