

Änderungen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplanentwurf 8-36

	Textliche Festsetzungen (Stand: frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung)		Textliche Festsetzungen (Stand: Überarbeitung, 04/2017)
1	In den Reinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (Läden, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.		<i>entfällt</i>
2.	Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.	1.	Als zulässige Grundfläche wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
		2.	Auf den Grundstücken Feldspatweg 65/67 und Graphitweg 2/4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 85 vom Hundert überschritten werden. Auf den sonstigen Grundstücken darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
3.	In den Reinen Wohngebieten dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung 30 m ² je Grundstück nicht überschreiten.	3.	In den Reinen Wohngebieten dürfen die Grundflächen von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung 30 m ² je Grundstück nicht überschreiten.
		4.	Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen, Oberkante) ist jeweils der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baulinie.
		5.	Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen.
4.	In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,5 m, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten	6.	In den Reinen Wohngebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erst im Abstand von 13,0 Meter, jeweils rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig. Müllstellplätze können zugelassen werden, sofern diese mindestens

	Textliche Festsetzungen (Stand: frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung)		Textliche Festsetzungen (Stand: Überarbeitung, 04/2017)
	Fläche für Nebenanlagen (Ng) zulässig.		2,5 Meter hinter der in Verlängerung der Baulinie befindlichen Bauflucht bleiben. Abweichend von den Sätzen 1 und 2 sind auf den Grundstücken Feldspatweg 65, 81/83, Graphitweg 2/4, 18/20, Glimmerweg 78/84 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung im Abstand von 2,5 Meter, rechtwinklig gemessen von der Baulinie, zulässig.
5.	In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) zulässig. Stellplätze können ausnahmsweise im Bereich der Garagenzufahrt zugelassen werden. Tiefgaragen sind unzulässig.	7.	In den Reinen Wohngebieten sind Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen (Ga) und Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) sowie im Bereich der Garagenzufahrt zulässig. Überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind nicht zulässig.
6.	Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.	8.	Die Einteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
7.	Die Flächen zum Anpflanzen sind in der Weise zu bepflanzen, dass der Eindruck eines Ziergartens entsteht. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige Wege.		<i>entfällt</i>
8.	In den Reinen Wohngebieten ist pro angefangener 300 m ² Grundstücksfläche ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obstbäume einzurechnen.		<i>entfällt</i>
9.	In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.	9.	In den Reinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
		10.	Die Fläche D ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
		11.	Die Fläche E ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten zu belasten.

	Textliche Festsetzungen (Stand: frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung)		Textliche Festsetzungen (Stand: Überarbeitung, 04/2017)
			tigten der Grundstücke Feldspatweg 83 und Graphitweg 20 zu belasten. Die Fläche F ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Eigentümer, Benutzer und Besucher der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 und einem Leitungsrecht zugunsten der Verfügungsberechtigten der Grundstücke Feldspatweg 85 und Graphitweg 22 zu belasten.
10.	Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.	28.	Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Absatz 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
11.	In den Wandflächen entlang der festgesetzten Baulinien sind die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster in Anordnung und Größe (1,0 x 1,1 m – lichte Breite x lichte Höhe) zu erhalten. Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenzen müssen Wandöffnungen für Fenster das ursprüngliche Format oder ein Format, dessen Breite zur ursprünglichen lichten Breite in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen. Die Fenster sind so zu gliedern, dass die ursprüngliche Größe (1,0 x 1,1 m – lichte Breite x lichte Höhe) nicht überschritten wird. Die Fenster müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen haben.	12.	Entlang der festgesetzten Baulinie sind in der Wandfläche die ursprünglichen Wandöffnungen für Fenster zu erhalten. Die Größe einer Fensteröffnung muss 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) betragen. Im Bereich der geradlinig anschließenden Baugrenze sowie in der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Gaube müssen Fensteröffnungen ein Format von 1,0 Meter (lichte Breite) x 1,1 Meter (lichte Höhe) oder ein Format, dessen Breite hierzu in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen. Die Fenster sind so zu gliedern, dass eine Breite von 1,0 Meter nicht überschritten wird. Die Fenster im ersten Vollgeschoss und in der Gaube müssen jeweils gleiche Brüstungshöhen haben.
12.	Tür- und Toröffnungen sind in den Wandflächen entlang der festgesetzten Baulinien sowie der geradlinig anschließenden Baugrenzen unzulässig.	13.	Tür- und Toröffnungen sind in der Wandfläche entlang der festgesetzten Baulinie sowie der geradlinig anschließenden Baugrenze unzulässig.
13.	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind Wohngebäude mit einem Satteldach auszubilden.	14.	Die Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind wie folgt auszubilden: – innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A als Satteldach mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad, – innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Pultdach
14.	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung B sind Gebäudeteile mit einem Pultdach auszubilden.		
15.	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung C		

	Textliche Festsetzungen (Stand: frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung)		Textliche Festsetzungen (Stand: Überarbeitung, 04/2017)
	sind Wohngebäude / Gebäudeteile mit einem Pultdach beziehungsweise im Anschluss an die Dachfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung B als Schleppdach gleicher Neigung auszubilden.		mit einer Dachneigung von 41 bis 44 Grad und – innerhalb der Grundstücksfläche mit der Bezeichnung C als Flach- oder Pultdach.
16.	Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.	15.	Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden.
17.	Dachflächen innerhalb der überbaubaren Flächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen, -ziegeln einzudecken. Dacheindeckungen mit glänzenden, glasierten Dachsteinen, -ziegeln sind unzulässig.	16.	Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B sind mit anthrazitfarbenen Dachsteinen oder Dachziegeln einzudecken. Dachgauben sind von der Regelung ausgenommen. Dacheindeckungen mit glänzenden, glasierten Dachsteinen oder Dachziegeln sind unzulässig.
18.	Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen sowie auf den Dächern der Garagen unzulässig.	17.	Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche sowie auf dem Dach der Garage unzulässig.
19.	Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig. Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben und beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.	18.	Als Dachauf- und -einbauten sind nur Gauben und liegende Dachflächenfenster zulässig. Gauben sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A zulässig. Sie sind als Flachdachgauben, beginnend von der nachbarlichen Trennwand auszuführen. Zulässig ist nur eine Gaube je Dachseite.
20.	Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf den zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen 60 % der Fassadenbreite nicht überschreiten. Gartenseitige Gauben müssen zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.	19.	Die Ansichtsbreite der Gaube darf straßenseitig und auf der zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche 60 Prozent der Fassadenbreite nicht überschreiten. Die gartenseitige Gaube muss zum Ortgang der zugehörigen Dachfläche einen Mindestabstand von 0,5 Meter einhalten, gemessen von der Gaubenaußenwand.
21.	Die Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,4 m, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zu-	20.	Dachgauben sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen mindestens 0,3 Meter, horizontal gemessen, von der Außenwandfläche zurück-

	Textliche Festsetzungen (Stand: frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung)		Textliche Festsetzungen (Stand: Überarbeitung, 04/2017)
	rückgesetzt zu errichten. Die Höhe der Gauben, senkrecht gemessen, vom Anschluss Hauptdach bis Schnitt Dachhaut / Gaube, darf 3,0 m nicht überschreiten.		gesetzt zu errichten. Der obere Dachabschluss der Gaube muss mindestens zwei Ziegelreihen unterhalb der Firstlinie des Hauptgebäudes in das Hauptdach einbinden.
22.	Die Fenster der Gaube auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen müssen eine Größe von 1,0 x 1,1 m (lichte Breite x lichte Höhe) oder ein Format, dessen Breite zu dieser Breite in einem Verhältnis von 1:1,5 oder 1:2 steht, aufweisen. Die Fenster sind so zu gliedern, dass eine Größe von 1,0 x 1,1 m (lichte Breite x lichte Höhe) nicht überschritten wird. Die Fenster müssen gleiche Sturz- und Brüstungshöhen haben.		<i>entfällt, integriert in TF 11</i>
23.	Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 m ² nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 m und die Höhe maximal 1,2 m betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.	21.	Dachflächenfenster dürfen auf einer Dachfläche nur einreihig auf einer horizontalen Linie errichtet werden. Die Größe der Dachflächenfenster darf 1,0 Quadratmeter nicht überschreiten, wobei die Breite maximal 0,8 Meter und die Höhe maximal 1,2 Meter betragen darf. Es sind ausschließlich stehende Formate zulässig.
24.	Dachflächenfenster neben Gauben sind auf den straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachflächen unzulässig. Bei Nichtausführung von Dachgauben sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinien zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenzen jeweils ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.	22.	Dachflächenfenster neben der Gaube sind auf der straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Dachfläche unzulässig. Bei Nichtausführung einer Dachgaube sind im Abschnitt der festgesetzten Baulinie zwei Dachflächenfenster, im Abschnitt der geradlinig anschließenden Baugrenze ein weiteres Dachflächenfenster zulässig.
		23.	Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit den Bezeichnungen A und B dürfen Schornsteine die Firsthöhen um maximal 0,6 Meter überschreiten. Innerhalb der Schornsteine eingebaute Be- und Entlüftungsrohre dürfen den Schornsteinkopf um maximal 0,3 Meter überschreiten. Schornsteinköpfe sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen oder mit Zinkblech oder Faserzementplatten anthrazitgrau zu verkleiden. Schornsteine, Edelstahlschornsteine, Be- und Entlüftungsrohre jeglicher Art sind an der straßenseitigen oder zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Fassade unzulässig und an der

	Textliche Festsetzungen (Stand: frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung)		Textliche Festsetzungen (Stand: Überarbeitung, 04/2017)
			Giebelseite der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung A nur ausnahmsweise zulässig.
25.	<p>Die Grundstücke sind entlang der Grundstücksgrenze parallel zur Baulinie, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, und einschließlich der Einmündungsbereiche mit einer 0,6 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzung einzugrünen. Die Grundstücke Glimmerweg 78, 80-85, 87/91, Sandsteinweg 4/10 und Basaltweg 2 sind von der Regelung ausgenommen.</p> <p>Die Grundstücke Glimmerweg 78, 80-85, 87/91, Sandsteinweg 4/10 und Basaltweg 2 sowie die übrigen Grundstücksgrenzen an privaten Verkehrsflächen und öffentlichen oder privaten Grünflächen sind mit Hecken- oder Strauchpflanzungen bis maximal 1,8 m Höhe einzugrünen. Nicht sichtdichte Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen ergänzend zu den Hecken- und Strauchpflanzungen sind zulässig.</p>	24.	<p>In den Reinen Wohngebieten sind die straßenseitigen Grundstücksgrenzen und die Grundstücksgrenzen zu den privaten und öffentlichen Grünflächen, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Wege, mit Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen. Zulässig sind Hecken- und Strauchpflanzungen mit einer Höhe bis maximal</p> <ul style="list-style-type: none"> – 0,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Grauackeweg 10/24, Keuperweg 1 bis 16, Feldspatweg 34, 36 bis 52, 54/64, 65 bis 80, 82/88, 90 bis 108, Graphitweg 1 bis 16, 17/23, 25 bis 40, Basaltweg 4/14, 15 bis 26, – 1,25 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien (einschließlich der Straßeneinmündungen) auf den Grundstücken Glimmerweg 78/80, 81-84, 85/91, Sandsteinweg 4/10, – 1,8 Meter entlang der Grundstücksgrenzen parallel zu den Baulinien auf den Grundstücke Feldspatweg 81/87, Graphitweg 18/24, – 1,8 Meter entlang der Grundstückslängsseiten Grauackeweg 10, 24, Keuperweg 1, 2, 15, 16, Feldspatweg 47/51, 60, 62, 81, 84, 86, 87, 92, 94, 107, 108, Graphitweg 1, 2, 18, 19, 21, 24, 39, 40, Basaltweg 10, 12, 15, 25, 26, Glimmerweg 84, 91. <p>Ergänzend kann eine sockellose Einfriedung jeweils gleicher Höhe in Form eines Maschendrahtzaunes zugelassen werden.</p>
26.	Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.	25.	In den Reinen Wohngebieten sind in Verlängerung der Baulinien sockellose Maschendrahtzäune, sockellose Metallstab- und Holzlattenzäune mit vertikalen Stäben / Latten gleicher Länge zulässig. Sichtdichte Einfriedungen in Form von Mauern und Zäunen sind unzulässig.
27.	Rollladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.	26.	Rollladenkästen sind innerhalb der Fensteröffnung nicht sichtbar, im Fenstersturz unterzubringen. Ausnahmsweise können auf die Fassade aufgesetzte Rollladenkästen zugelassen werden, wenn sie den gleichen Farbton wie die Fassade aufweisen.

	Textliche Festsetzungen (Stand: frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung)		Textliche Festsetzungen (Stand: Überarbeitung, 04/2017)
28.	<p>Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße bis leicht abgetönte weiße Putzflächen auszubilden.</p> <p>Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraunes Holz mit vertikaler Gliederung, Schieferverkleidung oder schieferähnliches Material.</p> <p>Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.</p>	27.	<p>Die straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen sowie die Giebelseiten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Bezeichnung A sind als weiße Putzflächen auszubilden.</p> <p>Verkleidungen der Fassade sind nur an den Giebeldreiecken der Giebelseiten und an den Gauben zulässig. Zulässig sind nur dunkelbraune Verkleidungen mit vertikaler Gliederung aus Holz oder Holzimitaten sowie anthrazitfarbene Verkleidungen aus Schiefer oder schieferähnlichem Material.</p> <p>Die straßen- und giebelseitigen Fassaden der Garagen sind in Material- und Farbgebung den jeweiligen straßenseitigen und zur privaten Grünfläche zwischen Feldspatweg und Graphitweg orientierten Wandflächen anzugleichen.</p>