

## **Bebauungsplan Nr. 84 „Lennéstraße“**

### **Textliche Festsetzungen**

Anlage 1:     **Verzeichnis der textlichen Festsetzungen**  
(Die Überschriften sind nicht Bestandteil der Festsetzungen)

#### Art der baulichen Nutzung

TF 1   Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

TF 2   Überschreitung der GRZ  
**Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

#### Weitere Arten der Nutzung

TF 3   Ausschluss von Garagen  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 sind Garagen nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

TF 4   Ausschluss von Stellplätzen und Nebenanlagen  
**Auf den Flächen zwischen der südlichen Baulinie, verlängert bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen, und der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen nicht zulässig.**  
**Die Flächen sind, mit Ausnahme notwendiger Wege und Zufahrten, zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

TF 5   Verlauf der Straßenbegrenzungslinie  
**Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### Grünfestsetzungen innerhalb der privaten Grünflächen

TF 6   Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
**In den privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Aufenthaltsflächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)

- TF 7 Pflanzgebot in den privaten Grünflächen  
**In den privaten Grünflächen ist pro 150 m<sup>2</sup> Gartenfläche ein Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Obst- und Laubbäume einzurechnen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 8 Fläche mit Bindung für die Bepflanzung  
**Die Fläche a entlang des Schafgrabens ist als geschlossene Strauchhecke anzulegen und zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 9 Zulässigkeit von Gebäuden in privaten Gärten  
**In den privaten Gärten ist die Errichtung von eingeschossigen Lauben zulässig, die nicht der Wohnnutzung dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen – wie Kleintierstall, geschlossene Veranda und überdachter Freisitz - maximal 20 m<sup>2</sup> beträgt. In den privaten Gärten sind nur Dachformen bis zu einem Neigungswinkel von 15° zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)

#### Grünfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

- TF 10 Befestigung von Flächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind nicht zulässig.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1 a Abs. 1 BauGB)
- TF 11 Pflanzgebot im allgemeinen Wohngebiet  
**Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 5 ist pro 450 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Laub- und Obstbäume sowie die gemäß Festsetzung Nr. 12 zu pflanzenden Bäume einzurechnen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 12 Begrünung von Stellplätzen  
**Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern oder mit einer Pergola, die zu bepflanzen ist, zu versehen. Bei Sammelstellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- TF 13 Pflanzbindung  
**Auf der Fläche b mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

#### Immissionsschutzfestsetzungen im allgemeinen Wohngebiet

- TF 14 Schallschutz  
*Folgende Festsetzung (TF 14) wird in den Bebauungsplan aufgenommen:*  
**Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile einschließlich der**

Fenster in Aufenthaltsräumen und Büroräumen folgende bewertete Bauschalldämmmaße  $R'_{w;res}$  einhalten:

$R'_{w;res} \geq 35$  dB jeweils für die West-, Nord- und Ostfassade der beiden Gebäude Lennéstraße Nr.11 und für die Nord- und Ostfassade des rückwärtigen Gebäudes Lennéstraße Nr.12;

$R'_{w;res} \geq 30$  dB für die Südfassaden der rückwärtigen Gebäude Lennéstraße Nr.11 und Nr. 12, für die Nord- und Ostfassaden des straßennahen Gebäudes Lennéstraße Nr.12 und des rückwärtigen Gebäudes Lennéstraße Nr.12a sowie für die Nordfassade des parknahen Gebäudes Lennéstraße Nr.13.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Gestalterische Festsetzungen

#### TF 15 Dachform

**Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer. Sie sind mit einer Minstdachneigung von 20° und einer maximalen Dachneigung von 50° zu errichten. Dies gilt nicht für zulässige Dachaufbauten. Ausnahmen von der Mindestneigung sind zulässig bei einem Um- oder Ausbau von vorhandenen Gebäuden mit abweichender Dachform und abweichender Dachneigung.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

#### TF 16 Dachform

**Bei den Gebäuden muss die Traufe den oberen Fassadenabschluss bilden. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel sind nicht zulässig. An der Traufe sind Dachüberstände zwischen 0,2 bis 0,5 m vorzusehen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

#### TF 17 Dachaufbauten

**Gauben sind nur auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 35° zulässig. Als Gaubenarten sind nur Satteldach-, Schlepp- und Fledermausgauben zulässig. Dachflächenfenster und unterschiedliche Gaubenformen an einem Gebäude sind nicht zulässig. Gauben dürfen nur einreihig angeordnet werden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 91 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

#### TF 18 Dachaufbauten

**Satteldach- und Schleppgauben dürfen die Breite und Anzahl der darunter liegenden Fenster nicht überschreiten. Dachgauben sind symmetrisch oder achsial zu den Fenstern des darunter liegenden Geschosses anzuordnen. Der Abstand zwischen zwei Gauben muss größer sein als die Breite einer Gaube. Die Gaube muss zur Traufe einen Abstand von mindestens zwei Dachziegelreihen haben und mindestens fünf Dachziegelreihen unterhalb des Firstes in das Dach einbinden.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

#### TF 19 Fenster und Türen

**Tür- und Fensteröffnungen sind grundsätzlich als stehende Formate auszubilden, wobei das Verhältnis von Breite zu Höhe mindestens 1 : 1,5 betragen soll. Davon abweichend sind Fenster mit quadratischen oder liegenden Formaten in Keller-, Souterrain- und Mezzaningeschossen zulässig. Durchgehende Fensterbänder sind sowohl horizontal als auch vertikal nicht zulässig. Öffnungen sind von der Wandfläche 0,10 bis 0,15 m zurückzusetzen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

#### TF 20 Fenster und Türen

**Fenster von mehr als 1,2 m<sup>2</sup> sind durch Sprossen und / oder Kämpfer zu gliedern. Aufgeklebte Gliederungen oder Gliederungen zwischen den Scheiben sind nicht zulässig. Die Verwendung von gewölbten und / oder abgetönten Scheiben sowie Glasbausteinen ist an Fassadenflächen nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 21 Fassaden

**Im allgemeinen Wohngebiet WA 5 müssen Baukörper so ausgestaltet sein, dass die Fassaden entsprechend der ursprünglichen Parzellenbreite gegliedert werden. Grundlage bilden die zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Grundstücksgrenzen.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 22 Anbringen von Außentreppen, Fahrstühlen

**Das Neuanbringen von Außentreppen und Fahrstühlen ist nur an den straßenabgewandten bzw. rückwärtigen Gebäudeteilen und Fassaden zulässig. Verglaste Anbauten sind nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

TF 23 Einfriedung der Vorgärten

**Die Einfriedungen der Vorgärten entlang der Lennéstraße sind nur in Form eiserner, senkrechter Stabelemente oder in Holz mit senkrechten Latten mit einer Höhe von 1,50 m auf einem 0,20 m bis 0,25 m gemauerten Sockel zulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 BbgBO)

#### Sonstige Festsetzungen

TF 24 Gehrecht

**Die Fläche 1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### **Hinweis:**

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen TF 4, 7, 8, 11 und 12 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom November 2001 empfohlen. Der Anteil an Koniferen sollte 5 % der Gehölzflächen nicht übersteigen.

## Anlage 2:     **Pflanzliste**

Bei Anwendung von textlichen Festsetzungen mit Bindungen für Bepflanzung wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

### **Laubbäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	herzblättrige Erle
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus i.S.	Weißdorn / Rotdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus serr. `Kanzan`	Blütenkirsche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme

### **Obstgehölze (Hochstamm)**

Alte, regionaltypische Sorten wie u.a.

Äpfel	Baumanns Renette
	Cox Orange
	Kaiser Wilhelm
	Rheinischer Bohnapfel
Birne	Gute Luise von Avranches
	Köstliche von Charmeux
Juglans regia	Walnuss

### **Straucharten**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose

Rosa corymbifera	Heckenrose
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Der Anteil von Koniferen am gesamten Gehölzbestand sollte 5 % nicht überschreiten.

### **Kletter- und Rankpflanzen**

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Fünfblättrige Zaunrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreiblättrige Zaunrebe
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosen-Arten	Kletterrose

**Anlage 3: Tabelle der bestehenden Überbauung durch Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken**

Der Berechnung der Grundflächenzahl liegt das Baugrundstück zugrunde. Das Baugrundstück ist die Fläche, auf welcher bauliche Anlagen zulässig sind. Das Baugrundstück ist im Bereich der Lennéstraße nicht in jedem Fall identisch mit dem Grundstück i.S.d. BGB.

Flurstück	Größe	Grundfl. Wohngebäude Bestand	entspr. GRZ	Nebenanlagen Bestand		entspr. GRZ	Verhältnis zur Haupt-GRZ	GRZ gesamt
				Gebäude	sonst. Fl.			
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		%	
217	1.049	308	0,29	18	313	0,32	110	0,61
				331				
220 tlw.	1.685	284	0,17	450	427	0,52	306	0,69
				877				
221	139	35	0,25		--	--	--	0,25
222	462	151	0,33	34	148	0,39	119	0,72
				182				
223	500	200	0,40	11	102	0,23	57	0,63
				113				
225 tlw.	365	--	--	--	--	--	--	--
				--				
224/1 tlw.	3.315	1.068	0,32	359	646	0,30	95	0,62
				1.005				
227/3	743	172	0,23	37	148	0,25	109	0,48
				185				
227/4 tlw.	961	--	--	53	40	0,10	--	0,10
				93				
228	790	139	0,18	216	401	0,78	434	0,96
				617				
236, 233	1.053	200	0,19	147	133	0,27	142	0,46
				280				
242 tlw.	586	--	--	30	30	0,10	--	0,10
				60				
238	541	211	0,39	--	--	--	--	--
				--				
240/1 tlw.	661	153	0,23	56	44	0,15	65	0,38
				100				
239, 245 tlw.	1.983	688	0,35	137	326	0,23	67	0,58
				463				
246	33	--	--	--	--	--	--	--
247	357	278	0,78	--	13	0,04	5	0,82
				13				
248	81	--	--	--	--	--	--	--
249, 251 tlw.	2.295	827	0,36	--	769	0,34	93	0,70
				769				
250, 251 tlw.	1.870	586	0,31	--	235	0,13	41	0,44
				235				
252 tlw.	2.016	308	0,15	293	433	0,36	240	0,51
				726				
253	1.643	210	0,13	198	527	0,44	339	0,57
				725				
334 tlw.	18	--	--	--	--	--	--	--

**Anlage 4: Tabelle der zukünftig zulässigen Überbauung durch Gebäude, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen auf den einzelnen Grundstücken (entsprechend Baukörperausweisung und Gesamt-GRZ)**

Flurstück	Größe	Grundfl. entspr. Baugrenze/ Baulinie	entspr. GRZ	Nebenanlagen	entspr. GRZ	Verhältnis Haupt-GRZ	GRZ gesamt
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		%	
217	1.049	334	0,32	294	0,28	88	<b>0,6</b>
220 tlv.	1.685	460	0,27	556	0,33	124	<b>0,6</b>
221	139	43	0,31	40	0,29	94	<b>0,6</b>
222	462	213	0,46	111	0,24	52	<b>0,7</b>
223	500	274	0,56	70	0,14	25	<b>0,7</b>
225 tlv.	365	--	--	219	0,60	--	<b>0,6</b>
224/1 tlv.	3.315	1.230	0,37	762	0,23	62	<b>0,6</b>
227/3	743	165	0,22	208	0,28	127	<b>0,5</b>
227/4 tlv.	961	180	0,19	298	0,31	163	<b>0,5</b>
228	790	381	0,48	95	0,12	25	<b>0,6</b>
236, 233	1.053	277	0,26	252	0,24	92	<b>0,5</b>
242 tlv.	586	204	0,35	90	0,15	43	<b>0,5</b>
238	541	222	0,41	103	0,19	46	<b>0,6</b>
240/1 tlv.	661	153	0,23	178	0,27	117	<b>0,5</b>
239, 245 tlv.	1.983	786	0,40	397	0,20	50	<b>0,6</b>
246	33	--	--	--	--	--	--
247	357	180	0,50	58	0,10	20	<b>0,6</b>
248	81	--	--	--	--	--	--
249, 251 tlv.	2.295	890	0,39	482	0,21	54	<b>0,6</b>
250, 251 tlv.	1.870	598	0,32	524	0,28	88	<b>0,6</b>
252 tlv.	2.016	539	0,27	665	0,33	122	<b>0,6</b>
253	1.643	440	0,27	542	0,33	122	<b>0,6</b>
334 tlv.	18	--	--	--	--	--	--