TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
'CHARLOTTENLUST' TEILBEREICH I

1. Im TEILBEREICH I SIND GARTENBAUBETRIEBE, TANKSTELLEN SOWIE SONSTIGE STÖRENDE GEWERBEBETRIEBE UNZULÄSSIG (§ 1 (6) BauNVO).
2. IM TEILBEREICH I SIND STELLPLÄTZE UND CARPORTS NUR INNERHALB DER DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE (GST) ZULÄSSIG. DIE ERRICHTUNG VON GARAGEN IST AUSGESCHLOSSEN. DARÜBER HINAUS KÖNNEN AUSNAHMSWEISE NOTWENDIGE STELLPLÄTZE (KEINE GARAGEN) AUF DEN ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN (§ 12 (6) BauNVO).
3. IM TEILBEREICH I DARF DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN DER IN § 19 (4) BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN BIS ZU 80 VOM HUNDERT ÜBERSCHRITTEN WERDEN (§ 19 (4) SATZ 2 BauNVO).
4. ENTLANG DER PLANSTRAÙE A IST DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN ALS FIRSTRICHTUNG FESTGESETZT. AUSNAHMSWEISE KANN FÜR UNTERGEORDNETE BAUTEILE BZW. BAUKÖRPER EINE ANDERE FIRSTRICHTUNG ZUGELASSEN WERDEN (§ 9 (1) NR. 2 Bau GB).
5. DIE ALS VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEKENNZEICHNETEN PLANSTRAÙEN C-N, SIND EBENENGLEICH NACH DEM MISCHUNGSPRINZIP AUSZUBILDEN (BEFAHRBARER WOHNWEG) MIT VORRANG FÜR DEN FUßGÄNGERVERKEHR UND DIE NICHT VERKEHRLICHE NUTZUNG.

DIE PLANSTRAÙEN A UND B, SIND ALS SAMMELSTRAÙEN NACH DEM MISCHUNGSPRINZIP AUSZUBILDEN (§ 9 (1) NR. 11 BauGB). DIE ALS VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG "MARKTPLATZ" GEKENNZEICHNETE FLÄCHE DIENT DEM FUßGÄNGERVERKEHR UND MARKTBETRIEB (§ 9 (1) NR. 11 BauGB).
6. IM TEILBEREICH I WIRD DIE GRÖÙE DER GRUNDSTÜCKE AUF MINDESTENS 800 QM FESTGESETZT (§ 9 (1) NR. 3 BauGB).

7. IM TEILBEREICH I IST IN ALLEN GESCHOSSEN MIT AUSNAHME DES ERDGESCHOSSES NUR WOHNNUTZUNG ZULÄSSIG (§ 1 (7) BauNVO).
8. IM TEILBEREICH I SIND LÄDEN ÜBER 100 QM VERKAUFSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG (§ 1 (9) BauNVO).
9. GEMÄß VDE-RICHTLINIE NR. 0210 IST BEIDSEITIG DER 110-KV-LEITUNG EINE FLÄCHE VON 25 M ABSTAND VON DER BEBAUUNG SOWIE EINE FLÄCHE VON 10 M ABSTAND VON DER BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN FREIZUHALTEN, DIE EINE ENDWUCHSHÖHE VON 3,00 M ÜBERSCHREITEN (§ 9 (6) BauGB).

GESTALTUNGSFESTSETZUNG

(§ 9 (4) BauGB, § 83 BauO)

1. IM TEILBEREICH I SIND AUSSCHLIEßLICH GENEIGTE DÄCHER MIT MINDESTENS 30° DACHNEIGUNG ZULÄSSIG: FÜR UNTERGEORDNETE BAUEILE UND NEBENANLAGEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE ANDERE DACHFORMEN UND DACHNEIGUNGEN SOWIE FLACHDÄCHER ZUGELASSEN WERDEN.
2. IM TEILBEREICH I SIND BEI GENEIGTEN DÄCHERN DACHZIEGEL UND BETONDACHSTEINE MIT ROTER BIS BRAUNER BZW. ROTBRAUNER FARBGEBUNG ZULÄSSIG (SCHARZ BZW. ANTRAZIT UNZULÄSSIG).
3. FÜR DIE AUßENHAUT DER HAUSFASSADEN WERDEN HELLE PUTZE ODER KLINKER (GANZFASSADEN IN HELL ODER ZIEGELROT) FESTGELEGT. HOCHGLANZ- BZW. -TEILVERKLINKERUNGEN SIND ZULÄSSIG.
4. GENERELL UNZULÄSSIG FÜR DÄCHER UND WÄNDE SIND KERAMISCHE FLIESEN UND PLATTENVERKLEIDUNGEN, FASERBUNDENE ZEMENTPRODUKTE, KÜNSTLICHE MATERIALNACHBILDUNGEN SOWIE GLÄNZENDE MATERIALIEN UND BESCHICHTUNGEN.

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
'Charlottenlust' Teilbereich II**

1. Art und Mass der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4, 16, 17, 19, 20 BauNVO)

- a) Das Gebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen. Als Anlage für soziale Zwecke ist im Zentrum des Baugebietes ein Gemeinschaftshaus vorgesehen
- b) Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt
 - 0,3 für Einfamilienhausgrundstücke
 - 0,4 für Reihen- oder Doppelhausgrundstücke
- c) Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt
 - I für Einfamilien- und Doppelhäuser
 - II für Reihenhäuser bzw. Hausgruppen

Unterkellerung ist generell zulässig. Bei allen Haustypen kann das Dachgeschoss ausgebaut werden. Einfamilien- und Doppelhäuser sollen in der Regel 1 1/2-geschossig gebaut werden, Reihenhäuser 2 1/2-geschossig. Keller und ausgebauten Dachgeschoss werden nicht als Vollgeschosse angerechnet.
- d) Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt
 - 0,3 für Einfamilienhausgrundstücke
 - 0,4 Doppelhausgrundstücke
 - 0,8 für Reihenhäusergrundstücke
- e) Im Zusammenhang mit der Anzahl der Vollgeschosse ist auch Pkt. 9.2.b (Dachneigung) zu beachten.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Gemäss den Eintragungen in der Planzeichnung sind folgende Bauweisen nach § 22 BauNVO zulässig:

- a) offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Dies gilt für sämtliche Grundstücke von mehr als 10 m Breite an der zum zugeordneten Strassenabschnitt (Einfahrt) orientierten Grenze
- b) offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Die bei Doppelhausbebauung zwischen zwei Haushälften ver-

laufende Grundstücksgrenze ergibt sich aus den Baugrenzen und Garagenstandorten. Zur Einzelhausbebauung müssen zwei nebeneinanderliegende Grundstücke erworben werden, die auch mit einem Doppelhaus bebaubar wären.

- c) offene Bauweise, Reihenhausbauweise
An den zentralen Plätzen an der Ringstrasse ist nur Reihenhausbauweise möglich.
- d) Die Möglichkeit der ausnahmsweisen Abweichung von der festgelegten Bauweise muss im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

3. Stellung der Bauten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Die Hauptrichtung zusammenhängender Hauskörper muss entweder first- oder giebelständig zu dem dem Grundstücksbereich zugeordneten Strassenabschnitt liegen.
- b) Die Richtungen der wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den Hauptfirstrichtungen der Gebäude zu erstellen.

4. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB und § 18 BauNVO)

- a) Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf maximal 0,30 m über der mittleren Höhe des zugehörigen Strassenabschnitts liegen. Überschreitungen sind als Ausnahme zulässig, wenn sie als erforderlich nachgewiesen werden; in diesem Fall ist das Gelände entsprechend aufzuschütten.
- b) Auffüllungen und Abgrabungen sind nur bis maximal 0,7 m über bzw. unter den natürlichen Geländeverlauf möglich.
- c) Die Traufhöhe eingeschossiger Häuser darf nicht höher als 3,5 m über OK-EG-FFB liegen, die zweigeschossiger nicht höher als 6,5 m.
Carports dürfen 2,5 m Traufhöhe nicht überschreiten.

5. Abstandsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Baugrenzen Abstandsflächen ergeben, die geringer als die gesetzlichen Abstandsflächen sind, werden diese ausdrücklich für gültig erklärt.

- b) Der Abstand der Häuser zur Hochspannungstrasse im Westen muss mindestens 25 m betragen. Nebenanlagen (nach 6 b) dürfen diese Distanz unterschreiten.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 und § 23 BauNVO)

- a) Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- b) Pergolen sind aus Holz oder Metall zulässig.
- c) Freistehende Mülltonnenboxen sind nicht zulässig.

7. Stellplätze, Garagen und Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 21 a BauNVO)

- a) Garagen dürfen nur auf der dafür ausgewiesenen Fläche oder der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stauraum zur Strasse von mindestens 5 m freizuhalten.

Carports bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

- b) Es ist der überwiegende Bau von Carports erwünscht.
- c) Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge mit mehr als 3,5 Tonnen Gewicht oder deren Anhänger sind unzulässig.
- d) Einfahrten können bei Einzelhäusern 3 m breit sein, die bei Doppelhäusern nebeneinanderliegenden zwei Einfahrten insgesamt 6 m.

8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 15, § 23 BauNVO)

- a) Nicht überbaubar (ausser 6 b) sind die Flächen ausserhalb der im Plan eingezeichneten Baugrenzen. Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind zu befestigen oder zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.
- b) Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von erforderlichen Stellplätzen, notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen bis 25 m² zulässig.

- c) Als Beläge für die Befestigung der Grundstückseinfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen sind alle nicht vollständig versiegelten Materialien zulässig: Naturstein, Klinker, Betonsteine und -platten, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasengittersteine.

Nicht zulässig sind: Beton- und Asphaltdecken o. ä. sowie stark getönte (Gelb-, Rot-, Violettausprägungen etc.) Betonmaterialien und Kunststeine.

Die Gestaltung der Einfahrtsbereiche sollte möglichst mit der Ausbildung der öffentlichen Strassenräume abgestimmt werden.

9. Festsetzungen über die äussere Gestalt baulicher Anlagen (§ 83 BauO)

9.1 Hausfassaden

Für die Fassadengestaltung sind Ornamentputze, Verkleidungen aus Kunststoff, Leichtmetalle (mehrschalige Leichtbauplatten) sowie glänzende keramische Materialien nicht erlaubt. Putz oder Klinkerfassaden sind in hellen Pastellfarben sowie von rotem bis rotbraunem Farbton zulässig. Bei Reihenhausabschnitten sind einheitliche Fassadengestaltungen herzustellen.

9.2 Dachflächen

a) Dachform

Die Dächer sind als Formen des Sattel-, Mansard- oder Walmdaches auszuführen, wobei die Dachhälften gleich geneigt sein müssen.

Garagen sind mit Sattel- oder Pultdächern abzudecken.

b) Dachneigung

Die Mindestdachneigung beträgt für alle Wohngebäude 30°.

c) Baustoffe

Die Haus- und Garagendächer sind mit Dachziegeln in rotem bis rotbraunem Farbton auszuführen; erwünscht ist die Verwendung einer regionaltypischen Ziegelform.

Über die Zulässigkeit anderer Deckmaterialien (natürliche oder Kunststoffe) wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Bei Garagen, Gartenhäusern und Carports sind Dachbegrünungen erwünscht. Gartenhäuschen und Carports können auch mit Metall-, Holzmaterial oder Dachpappe abgedeckt werden.

d) Solarelemente

Die Anbringung von Kollektoren und anderen Geräten zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen ist zulässig.

10. Einfriedungen

- a) Bei Reihenhausabschnitten sind einheitliche Einfriedungen herzustellen.

11. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind entsprechend der Planzeichnung zu gestalten. Hierbei sind je nach Flächenfunktion nur folgende Oberflächen zugelassen:

Fuss-/Radwege	wassergebundene Decke Platten-, Pflasterbeläge (Beton und Naturstein), Klinker, Rasenwege
Parkflächen	Steckkiesel, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen
Mischflächen auf Wohnstrassen	Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein)
Fahrbahn Ringstrasse	Asphalt, Pflasterbelag
Platzaufweitungen der Ringstrasse	Platten- und Pflasterbelag (Beton und Naturstein)

12. Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen sollen entsprechend ihrer Funktion gestaltet werden. Im Planungsgebiet sind dies: Kinderspielplätze, Plätze innerhalb der Wohngebietsgruppen, Pflanzstreifen entlang der Strassen, extensive Grünflächen, Gehölzpflanzungen am Baugebietsrand und Immissionsschutzpflanzungen. Detaillierte Aussagen zur Gestaltung dieser Flächen erfolgen durch die Festsetzungen zur Grünordnung.

13. Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- a) Zur Versickerung und Ableitung des Niederschlagswassers werden in der öffentlichen Grünfläche Gräben und Teiche angelegt, entlang der Strassen werden offene Rinnen oder Regenrohre geführt.
- b) Sämtliches Niederschlagswasser aus Privatgrundstücken, das dort nicht auf der Gartenfläche versickert oder innerhalb des Hauses (z.B. Toilettenspülung) genutzt wird, muss den Regenablaufgräben zugeführt werden.

Dies gilt ebenso für den Oberflächenabfluss von den Wohnstrassen. Die Gullis müssen hierfür mit Ölabscheidern ausgestattet werden.

14. Wärmeversorgung, Massnahmen zur Luftreinhaltung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet dürfen feste und flüssige Brennstoffe nicht zur Brauchwassererwärmung und Heizung verwendet werden.

Sämtliche Gebäude im B-Plan-Gebiet werden an das Erdgasnetz angeschlossen.

15. Bauökologie (nicht verpflichtende Empfehlung)
(Hinweise in § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 8 BNatG)

- a) Bei der Planung der einzelnen Häuser soll auf eine heizungsenergetisch günstige Raumanordnung und Fenster-/Glasflächenorientierung geachtet werden (Wintergärten als Sonnenfallen auf der Südseite, Dämmung der Nordseite z.B. auch durch Fassadenbegrünung).
- b) Es sollte auf eine energiesparende technische Ausstattung

geachtet werden.

- c) Es sollte auf eine wassersparende technische Ausstattung (z.B. dosierende Armaturen) mit nach Möglichkeit getrenntem Trink- und Brauchwasserleitungssystem, geachtet werden. Insbesondere sollte die Anlage von gemeinschaftlich nutzbaren Zisternen oder - bei Reihen- und Doppelhäusern evtl. gemeinsamen - Regenwassertanks für das Brauchwasser angestrebt werden.
- d) Die Wahl der Baumaterialien (auch Farben) sollte umsichtig erfolgen, wobei sowohl gesundheitliche Aspekte, als auch ökologische beachtet werden sollten. Wünschenswert ist v.a. die Verwendung von Recyclingmaterial (Ziegel, Isofloc) und recycelbarem Material. Dadurch sollte bereits in der Bauphase die Anhäufung grosser (Sonder-) Müllmengen vermieden werden.

Hinweise

1. Die Höhe der OK-EG-FFB (Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens) wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
2. Aus den Bauvorlagen für die einzelnen Hochbauten muss die Farbgestaltung ersichtlich sein.
3. Im Baugenehmigungsverfahren können zu den einzelnen Grundstücken Grüngestaltungspläne gefordert werden.
4. Sollten während der Bauarbeiten historische Funde angetroffen werden, so ist unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

1. The first part of the document discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions. It emphasizes that proper record-keeping is essential for the success of any business and for the protection of the interests of all parties involved. The text also mentions the need for regular audits and the importance of having a clear system in place for recording and organizing financial data.

2. The second part of the document focuses on the role of the management team in ensuring the effective implementation of the company's strategy. It highlights the need for clear communication, collaboration, and accountability among all team members. The text also discusses the importance of setting realistic goals and providing ongoing support and resources to the team to help them achieve their objectives.

3. The third part of the document addresses the issue of risk management and the need to identify and mitigate potential risks to the company's success. It emphasizes the importance of having a comprehensive risk management plan in place and the need for regular risk assessments. The text also discusses the importance of having a contingency plan in place to deal with any unforeseen circumstances that may arise.

4. The fourth part of the document discusses the importance of maintaining strong relationships with customers and suppliers. It emphasizes the need for excellent customer service and the importance of building trust and loyalty with customers. The text also discusses the importance of having a reliable and efficient supply chain and the need for regular communication and collaboration with suppliers.

5. The fifth part of the document focuses on the importance of financial management and the need to maintain a healthy cash flow. It emphasizes the importance of budgeting and monitoring expenses and the need for regular financial reviews. The text also discusses the importance of having a clear understanding of the company's financial position and the need for proactive financial planning.

6. The sixth part of the document discusses the importance of staying up-to-date on industry trends and the need for continuous learning and development. It emphasizes the importance of having a clear understanding of the market and the need for regular research and analysis. The text also discusses the importance of investing in employee training and development to ensure the company remains competitive in a rapidly changing market.