

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO)**
 - 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Nutzungen nicht zulässig: Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 2.1. In dem allgemeinen Wohngebiet und der Gemeinbedarfsfläche ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Gebäude darf 50,0 m überschreiten.
 - 2.2. Die Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet können durch untergeordnete Bauteile um maximal 1,50 m überschritten werden.
- 3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
 - 3.1. Nicht überdachte Stellplätze (inkl. Stellplätze für Fahrräder) sind mit einem versickerungsfähigen Belag (z. B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen und Schotterrasen) zu versehen. Mit Ausnahme der notwendigen barrierefreien Stellplätze.
 - 3.2. Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Die maximale zulässige Dachneigung beträgt 20°.
- 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
 - 4.1. Auf der Gemeinbedarfsfläche sind als Ersatz vier Bäume (Hochstamm, StU 16 – 18) mit einer Baumscheibe von mindestens 16 m² Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Ersatzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden: Roteiche (*Quercus rubra*), Zerreiche (*Quercus cerris*), Traubenkirsche (*Prunus serotina*) oder Birke (*Betula pendula*).
- 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
 - 5.1. Der Zugang zu öffentlichen Verkehrswegen, Stellplätzen und Garagen zu den Gebäuden muss auch innerhalb des Grundstücks barrierefrei erreichbar ausgeführt werden.
 - 5.2. Nebenanlagen wie Abfallbehälter und Fahrradstellplätze müssen barrierefrei erreichbar sein.
 - 5.3. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind in Form von Schriftzügen, Firmensignets oder Einzelbuchstaben zulässig. Es sind direkt und indirekt beleuchtete, blendfrei ausgeführte Werbeanlagen zulässig. Lauf-, Wechsel-, Blinklichtschaltungen und Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind nicht zulässig. Unzulässig sind sich bewegende Werbeanlagen. Lichtprojektionen auf oder am Gebäude, in Schaufenstern, an baulichen Anlagen, auf Grundstücken und auf Straßen, außerdem in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können (staubdichte Leuchten). Fahnenmasten sind unzulässig.
 - 5.4. Es sind Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (UV-armes Lichtspektrum) gemäß dem Stand der Technik zu verwenden, wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen mit monochrom gelblichem Licht oder LED-Lampen mit warm-neutralweißem Licht. Es dürfen nur Leuchten mit geringer Oberflächentemperatur < 60 °C verwendet werden. Die Lichtstärke ist so zu begrenzen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr entstehen. Lichtquellen sind zum umgebenden Baumbestand und zur Landschaft hin abzuschirmen.

5.5. Die durch die jeweilige technische Anlage verursachte Raumaufhellung (Beleuchtungsstärke E_f in Lux) darf an Fenstern von Wohnungen bzw. an begrenzenden Hauswänden von Balkonen und Terrassen folgende Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

3 lx in der Zeit von 6.00 – 22.00 Uhr
1 lx in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die maximal zulässige Blendung technischer Lichtquellen (Immissionsrichtwert k) darf die folgenden Werte in allgemeinen Wohngebieten nicht überschreiten:

96 k in der Zeit von 6.00 – 20.00 Uhr
64 k in der Zeit von 20.00 – 22.00 Uhr
32 k in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr.

Die Berechnung der Raumaufhellung und der Blendwirkung muss nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) erfolgen.

6. Aufhebung von Rechtsvorschriften

6.1. Innerhalb des Geltungsbereichs werden der Bebauungsplan „Elbestraße“ (Nr. 96), rechtskräftig seit dem 27.02.1975, und der Bebauungsplan „Travestraße“ (Nr. 38), rechtskräftig seit dem 01.08.1969 aufgehoben.