

TEXT (TEIL B)

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI) die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2.1 Auf den geplanten Grundstücken 4 bis 22 sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig; wenn die Wohngebäude an einer Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, ist je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
- 3. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 3.1 Die Firsthöhe der Hauptgebäude ist
- in den Baufeldern 1, 2 und 5 auf max. 9,00 m,
 - in den Baufeldern 4, 6 und 7 auf max. 8,50 m und
 - in Baufeld 3 auf max. 10,50 m
- über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe begrenzt
- 3.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Dachneigungen zwischen 5 und 20 Grad ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 3.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern (Dachneigung zwischen 0 und 5 Grad) ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
- 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- 4.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 0,5 m über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes, gemessen am zum Grundstück gelegenen äußeren Rand der Fahrbahn liegen.
- 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 5.2 Auf den Baugrundstücken ist entlang der Knicks ein Streifen von mind. 3,00 m zum Knickfuß von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Garagen und Zufahrten nach § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO freizuhalten.
Die Knickschutzstreifen sind gegenüber den Bauflächen einzuzäunen.
- 5.3 Auf den Knicks ist das Bepflanzen mit Ziergehölzen und das Befestigen der Wallflanken nicht zulässig.
- 5.4 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Versickerungsmulden, -gräben, -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.5 Stellplätze, Zufahrten und öffentliche Parkplätze sind aus fugenreichem Material und in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 6. ANLAGEN FÜR DEN PRIVATEN RUHENDEN VERKEHR** (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO)
- 6.1 Auf den Grundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
- 7. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN** (9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind für Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 (2018) mit einem Mindestwert des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ von 35 dB einzuhalten. Dieser Wert ist auf die Gesamtheit von Wänden, Fenstern, Türen, Dachschrägen, Dachgauben etc. um Dachgeschossaufenthaltsräume bezogen.
An Fassadenseiten, die vollständig von der Kreisstraße abgewandt sind, können die Anforderungen um 5 dB reduziert werden.
Betroffene Schlafräume sind mit schallgedämmten Raumlüftungsgeräten auszustatten, sofern kein vollständig von der Landesstraße abgewandtes Fenster gegeben ist und der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
- 8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)
- werden im weiteren Verfahren ergänzt.

HINWEISE:

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 82 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen Punkt 8 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.