

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

## I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 2) und (WA 3) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Alle gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

## II. Überbaubare Grundstücksfläche

1. Garagen und Nebenanlagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5,00 m von der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO).

## III. Immissionsschutz

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 2) und (WA 3) gemäß § 4 BauNVO sind im Lärmpegelbereich "III" Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'$  w, res gemäß DIN 4109 von 35 dB(A) nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO sind im Lärmpegelbereich "IV" Fenster von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese ein resultierendes Schalldämmmaß  $R'$  w, res gemäß DIN 4109 von 40 dB(A) nachgewiesen werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Fenster von Kinderzimmern und Schlafzimmern mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## IV. Natur und Umwelt

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 2) und (WA 3) gemäß § 4 BauNVO ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

Das gruppenweise Anpflanzen von Koniferen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

Pflanzqualität: Laubbäume müssen als 3 x v. Hochstämme mind. 12 - 14 cm Stammumfang haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Pflanzqualität: Obstbäume müssen als 2 x v. Hochstämme mind. 8 - 10 cm Stammumfang haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Die nachfolgenden Pflanzlisten 1-3 haben Vorschlagscharakter, die Verwendung weiterer, darüber hinausgehender Pflanzenarten im Sinne der textlichen Festsetzung ist zulässig. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechts hinsichtlich der Anpflanzung von Gehölzen (Grenzabstände) wird hingewiesen.

### Pflanzenliste 1 / Mittel- bis Großkronige Bäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hängebirke	(Betula pendula)
Zitterpappel	(Populus tremula)

### Pflanzenliste 2 / Klein- bis Mittelkronige Bäume

Feldahorn	(Acer campestre)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Holzapfel	(Malus sylvestris)
Wildbirne	(Pyrus communis)
Salweide	(Salix caprea)
Bruchweide	(Salix fragilis)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)

### Pflanzenliste 3 / Obstbäume

Pflaumen  
Prunus x domestica, Hauszwetschge'

Birnen  
Pyrus communis, Gellerts Butterbirne'  
Pyrus communis, Gute Graue'

Äpfel  
Malus x domestica, Gelber Edelapfel'  
Malus x domestica, Jacob Fischer'  
Malus x domestica, Maunzenapfel'  
Malus x domestica, Weißer Klarapfel'

Süßkirschen  
Prunus avium, Büttners Rote Knorpelkirsche'  
Prunus avium, Große Schwarze Knorpelkirsche'

Sauerkirschen  
Prunus cerasus, Heimanns Rubinweichsel'  
Prunus cerasus, Morellenfeuer'

## Örtliche Bauvorschriften

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3, 4 und 6 NBauO)

1. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 „Driebenberg I“ und seine 1. bis 3. Änderung.

2. Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 22° - 48° zulässig. Die Verwendung von Grasdächern, Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen und Dachflächenfenstern ist zulässig.

Für die Eindeckung der Dächer sind Materialien in den Farbtönen der Farbskala

lila, violett	(RAL 4001 - 4009)
blau	(RAL 5000 - 5024)
gelb	(RAL 1003 - 1033)

nicht zulässig.

3. Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° - 48° oder dauerhaft begrünte Dächer zulässig.

4. Für Garagen nach § 12 BauNVO sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 15° - 48° oder dauerhaft begrünte Flachdächer zulässig.

5. Die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses von Hauptgebäuden darf eine Höhe von 0,8 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche.

6. Die Einfriedungen der privaten Grundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen eine Höhe von maximal 1,00 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante der nächstgelegenen, das Baugrundstück erschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche.

Einfriedungen dürfen aus Holz, Metall, Mauerwerk oder einer Kombination hiervon ausgeführt werden. Zusätzlich ist die Verwendung lebender Hecken erlaubt. Werden Einfriedungen aus Metall als Maschendrahtzäune hergestellt, so sind sie nur zulässig, wenn sie in oder unmittelbar hinter lebende Hecken errichtet und in der gleichen Höhe wie diese Hecken ausgeführt werden. Bei der Anlage von Hecken ist das gruppenweise Anpflanzen von Koniferen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

7. Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen 2, 5, und 6 dieser Vorschrift können gem. § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

### Hinweis

Die DIN 18005 - 1 "Schallschutz im Städtebau" (Juli 2002) mit Beiblatt 1 zu DIN 18005 (Mai 1987), die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (November 1989) und die "Sechste allgemeine Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz" (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. 07.1998 können bei der Stadt Königs-Lutter am Elm eingesehen werden.

