

# Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet werden die gem. § 4 BauNVO Abs. 2 und 3 allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Anlagen für sportliche Zwecke,- Gartenbaubetriebe und
  - Tankstellen
- ausgeschlossen.

## 2. Höhe baulicher Anlagen

- (1) Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage. Geneigte Dächer im Sinne der Festsetzung über die Firsthöhe haben eine Neigung  $\geq 20^\circ$  und Flachdächern  $< 20^\circ$ .
- (2) Bezugspunkt ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße), gemessen an ihrem höchsten Punkt entlang der Straßenbegrenzung zum Grundstück.
- (3) Die festgesetzte Höhe darf durch untergeordnete Nebenanlagen wie Antennen, Anlagen zur Solarnutzung oder Schornsteine überschritten werden.

## 3. Stellung der Gebäude

- (1) Die Hauptgebäude sind mit ihrer Längsachse parallel zu einer anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten.

## 4. Schutz vor Gewerbelärm

- (1) Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche soll eine Riegelbebauung als Schallschutzanlage mit einer wirksamen Höhe von mindestens 9 m und einer Länge von mindestens 53 m als geschlossener Baukörper errichtet werden. Die Realisierung dieser Schallschutzbebauung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abgesichert. Dort sind Wohn- und Schlafräume mit offenbaren Fenstern in den nach Südwesten und Südosten gerichteten Fassaden nicht zulässig.
- (2) Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche dürfen die dort für zulässig erklärten Vorhaben erst dann ausgeführt werden, wenn der Baukörper entsprechend Abs. 1 errichtet worden ist. Er gilt in diesem Sinne als errichtet, wenn der Rohbau einschließlich des Daches und der Fenster fertiggestellt ist.
- (3) Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten, nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche sind die Hauptgebäude mit ihrer Längsachse parallel zur anliegenden Straßenbegrenzungslinie oder senkrecht dazu auszurichten. Dort sind Wohn- und Schlafräume mit offenbaren Fenstern in den nach Südwesten und Südosten gerichteten Fassaden nicht zulässig.
- (4) Innerhalb der als Lärmpegelbereich II festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich II der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
- (5) Innerhalb der als Lärmpegelbereich III festgesetzten Bauflächen müssen Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (nicht Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume) ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB(A) entsprechend Lärmpegelbereich III der Tabelle 8 der DIN 4109 (1989) aufweisen, sofern nicht durch einen Einzelnachweis anhand anerkannter technischer Regeln ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Für eine ausreichende Belüftung der Räume sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.



## 5. Vorzone/Vorgarten

(1) Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze sog. Carports) sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, dem MI2 und MI3 im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.

(2) Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, dem MI2 und dem MI3 im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze.

(3) Entlang der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Straße sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede in der Vorzone sind mit begrünten Böschungen zu überwinden deren Neigung 1:1,5 nicht übersteigen.

## 6. Grundstückszufahrten

(1) Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, dem MI2 und dem MI3 maximal eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.

## 7. Straßenbäume

(1) Innerhalb der Planstraße A sind mindestens 10 und innerhalb der Planstraße B mindestens 5 mittel- oder großkronige Laubbäume zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.