

Textliche Festsetzungen

1. Im Mischgebiet (MI) werden die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen
 - Gartenbaubetriebe (Nr. 8),
 - Tankstellen (Nr. 9)ausgeschlossen.
Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.
Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist
 - a) bei geneigten Dächern auf maximal 9,5 m und
 - b) bei Flachdächern auf maximal 6,5über dem jeweiligen BP festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren BP zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.
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 nach § 12 Abs. 1 BauNVO zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – sog. Carports) sind im Bereich zwischen der vorderen erschließungsseitigen Baugrenze bzw. deren seitlichen Verlängerung und der Straßenbegrenzungslinie (Vorzone/Vorgarten) unzulässig.
4. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch in den nichtüberbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen sind 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.
5. Je Grundstück (im Sinne der NBauO) ist maximal eine Zufahrt für Stellplätze und Garagen zulässig. Die Breite der Zufahrt darf entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 6,0 m betragen.
Für das westlich gelegene Grundstück darf die Zufahrt entlang der Straßenbegrenzungslinie maximal 8,0 m betragen.
6. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:
 - a) Zur naturnahen Gestaltung ist innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Darstellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine extensiv genutzte Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Zum Außenbereich hin ist die Fläche im Norden, Westen und Süden mit einer mehrreihigen Heckenstruktur aus heimischen Arten wie z.B. Schlehe, Hundsrose zu ergänzen.
 - b) Zur Ortsrandbegrünung ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB eine Anpflanzung mit heimischen Gehölzen (Zierhecke) wie z.B. Schlehe, Hundsrose, vorzunehmen. Die Zusammensetzung der Arten kann frei gewählt werden.
In dem Bereich, der in der Planzeichnung mit pfb 2 bezeichnet ist, darf die Zierhecke max. 0,80 m hoch sein.Die anzupflanzenden Gehölze sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
7. Das Niederschlagswasser ist entweder oberflächennah so zu versickern, dass zum Grundwasser eine Sickerstrecke von mind. 1 m eingehalten wird und / oder gedrosselt mit max. 1 l/s in die offene Vorflut einzuleiten. Das hierfür erforderliche Rückhaltevolumen (z.B. in einer Mulde, in einem Becken oder in einer Zisterne über dem Dauerspeicher o.ä.) ist nach der Faustformel: befestigte Fläche in m² x 0,025 m³/m² auszulegen.
Für die gedrosselte Ableitung von max. 1 l/s in die offene Vorflut, die dadurch nicht nennenswert beeinflusst wird, wird eine im Ablaufrohr (z.B. Kontrollschacht, in einem Becken, in einer Zisterne oder in einer Mulde o.ä.) eingebaute Lochdrossel mit einem Lochdurchmesser von 2 cm als geeignet angesehen.

8. Als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in den Feldlerchen-Brutraum wird ca. 125 m westlich des Plangebietes auf einer derzeit ackerbaulich genutzten Parzelle eine rund 530 m² umfassende Brachfläche angelegt. Eine spezielle Einsaat ist nicht erforderlich, vielmehr soll eine selbst begrünende Ackerbrache entstehen. Zur Wahrung der Funktion sollte jeweils etwa die Hälfte der Parzelle in Abständen von etwa zwei bis drei Jahren gemäht und das Mähgut entfernt werden.
Zur Lage der Parzelle ist der Begründung zum B-Plan eine Anlage beigelegt.
9. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 b BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Grundstücken im Plangebiet entsprechend zugeordnet.
Die Durchführung der neu zu pflanzenden Gehölze erfolgt für drei Jahr durch den Erschließungsträger des Baugebietes anstelle der Eigentümer der Eingriffsgrundstücke. Die anschließende Unterhaltung erfolgt durch den jeweiligen Eigentümer der Eingriffsgrundstücke.
10. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
I	Bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30

1. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind ab Lärmpegelbereich III schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügdungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
2. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung vom Büro Bonk-Maire-Hopmann GbR, - 14114- vom 21.07.14. Bestandteil dieser Untersuchung sind auch Schallimmissionspläne aus denen die o.a. Lärmpegelbereich ersichtlich sind.

Nachrichtlich:

Das Plangebiet liegt im Randbereich zu einem erdallgefährdeten Gebiet, das nicht durch geologische Aufschlüsse oder Bohrungen belegt ist. (Nähere Angaben sind der Begründung zum B-Plan unter 1.7 Äußere Einflüsse auf das Plangebiet zu entnehmen).