

# Textliche Festsetzungen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.  
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
  - Gartenbaubetriebe (Nr. 4)
  - Tankstellen (Nr. 5)
 sind nicht Bestandteile dieses Bebauungsplanes und werden daher ausgeschlossen.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximale Oberkanten der Gebäude von 10,00 m sowie maximale Sockelhöhen (OKFF bzw. OK Erdgeschossfußboden) von 0,50 m über Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
3. Siehe textliche Festsetzung Nr. 3 des bestehenden B-Planes „Am Velpker Weg II“.
4. Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Lage, Größe und Beschaffenheit richten sich nach den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen gemäß der hydraulischen Berechnung.
5. Innerhalb der Fläche mit der zeichnerischen Darstellung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Eingrünung mit standortheimischen Gehölzbeständen anzulegen. Die Zusammensetzung der Arten kann frei gewählt werden.  
Die anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen
- 6.+7. Siehe textliche Festsetzung Nr. 6 + 7 des bestehenden B-Planes „Am Velpker Weg II“.
8. Außenwohnbereiche innerhalb des Lärmpegelbereiches III und IV sind durch Errichtung einer durchgehenden, ununterbrochenen massiven Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 2 m über Bezugspunkt vor den Verkehrsimmissionen zu schützen. Bezugslinie ist die Höhenlage der Fahrbahnoberkante (Fahrbahnachse) der L 647.  
Die Fläche zur Errichtung einer Lärmschutzanlage wird mit 2 m Breite festgesetzt. Die Lärmschutzanlage muss parallel zur Verkehrsfläche der L 647 einen Abstand von 1 m einhalten.
9. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Lärm zugewandte Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w, res}$  entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für Lärm abgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

10. In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm der L 647 vorbelastet ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erforderlich.
11. Innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV sind in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeiten zu Lärm abgewandten Gebäudeseite besteht.
12. 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.
13. Zur Anbindung der Fläche für das Regenrückhaltebecken an die L 647 ist ausnahmsweise eine 4,0 m breite Zufahrt zulässig.