

Textliche Festsetzungen

§ 23(5) BauNutzungsversord - 3
→ Carport dürfen überbauen

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA1) 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 (WA1) 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. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind die nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Garagen (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze – Carports) im Sinne des § 12 Abs. 1 NBauO unzulässig. heute § 5(8)
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. Für die im Plan festgesetzten Pflanzbindungen gilt:
Plangebiet – Teilbereich A
 - a) A1 (private Flächen)
Eingrünung mit standortheimischen Gehölzbeständen. Die Zusammensetzung der Arten kann frei gewählt werden.
 - b) A2 (öffentliche Flächen)
Eingrünung mit standortheimischen Gehölzbeständen. 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. Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind i.S. von § 9 Abs. 1 a BauGB auf den Flächen im Plangebiet Teilbereich B mit der zeichnerischen Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen vorzunehmen:
Anlegen eines standortheimischen Laubmischwaldes mit Eichen und / oder Rotbuche als Hauptbaumart. An der Ostseite wird aus Gebüsch und Staudenfluren ein typischer Waldrand entwickelt. Zur B 188 hin entsteht ein eher offener Staudensaum.
Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt schrittweise mit Realisierung der einzelnen Bauabschnitte und zwar:
 - I. BA: Beendigung der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Fläche ist relativ spät zu mähen (Spätsommer) mit Abfuhr und Verwertung des Mähgutes. Nur bei besonders starkem Aufwuchs sollte mindestens in den ersten ein bis zwei Jahren eine zweite Mahd pro Jahr erfolgen.
 - II. BA: Erste Hälfte der Kompensationsfläche = ca. 9.500 m² wie beschrieben aufforsten.
 - III. BA: Zweite Hälfte der Kompensationsfläche = ca. 9.429 m² wie beschrieben aufforsten.Die anzupflanzenden Gehölze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue gleichwertige zu ersetzen.
7. Der Eingriff in den Naturhaushalt, den die Gemeinde aufgrund ihrer planerischen Entscheidung vorbereitet, wird durch die Maßnahmen im Plangebiet Teilbereich B ausgeglichen, die im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.
Die Maßnahmen werden den Baugrundstücken im Plangebiet Teilbereich A entsprechend zugeordnet.

Festsetzungen, die nur den III. Bauabschnitt betreffen (Fläche zwischen B 188 und Margaritenweg)

8. Östlich der B 188 wird ein Lärmschutzwall in einer Höhe = 3,00 m über Bezugslinie festgesetzt. Bezugslinie ist die Höhenlage der Fahrhahnoberkante (Fahrbahnachse) der B 188.
9. Zuordnung der Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels.

| 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 |

In den Lärmpegelbereichen II, III und IV wird empfohlen sowohl bei der Fensterauswahl als auch beim Dachgeschoss-Ausbau die schalltechnischen Anforderungen der DIN 4109 zu beachten und ggf. für schutzwürdige Räume Fenster der Schallklasse 3 vorzusehen.

10. In dem Planbereich, der durch Verkehrslärm der B 188 vorbelastet ist, sind zum Schutz der Nachtruhe Schlafräume und Kinderzimmer über schalldämpfende Zuluftanlagen zu belüften.