

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) Die zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ist

- a) bei geneigten Dächern ($\geq 20^\circ$) auf maximal 9,5 m und
- b) bei Flachdächern ($< 20^\circ$) auf maximal 6,5 m

über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt zum höchstgelegenen Punkt der Dachhaut einer baulichen Anlage.

(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. Nicht überbaubare Fläche

Innerhalb der nicht überbaubaren und mit "A" gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen nicht zulässig. — *Bereich Fußweg 63101*

4. Schutz vor Verkehrslärm

(1) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind auf der straßen- bzw. schienenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, wenn die sich nach der DIN 4109, Tabelle 8 aus den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen zu ermittelnden Anforderungen an den baulichen Schallschutz beachtet werden.

(2) Bei Schlafräumen und Kinderzimmern muss die erforderliche Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern in den Bereichen möglich sein, wo vor den Fenstern ein Außenlärmpegel von 45 dB(A) in der Nachtzeit überschritten wird.

Eine geeignete Raumbelüftung kann u.a. durch:

- eine zentrale Hauslüftungsanlage
- eine Querlüftung über Lüftungsöffnungen oder Fenster in der der Lärmquelle abgewandten Hausseite oder
- schallgedämmte Lüftungsöffnungen mit einer Einfügungsdämpfung die dem Schalldämm-Maß der Fenster entspricht.

(3) Für die der maßgeblichen Geräuschquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der "maßgebliche Außenlärmpegel" ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) (dies entspr. einem Lärmpegelbereich) und bei Innenhöfen um 10 dB(A) (zwei Lärmpegelbereiche) gemindert werden.