

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 REINES WOHNGEBIET

(§ 3 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 3 Abs. 3 Nr. 1, letzter Halbsatz, BauNVO aufgeführte Nutzung "kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" nicht zulässig.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebes des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauNVO)

- a) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude im eingeschossigen Reinen Wohngebiet darf 3,50 m über Oberkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

- b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ausnahmsweise in Hanglage ein weiteres Vollgeschoß als Kellergeschoß (Untergeschoß) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

- a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,15 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallenden Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 450 m² und für Doppelhäuser 250 m².

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Je Einzelhaus sind höchstens 2 Wohnungen und je Doppelhaus eine Wohnung zulässig.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 5.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten. Als Ausnahme ist die Pflanzung und Erhaltung von raumbildenden Großgrün auf den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, i.V. mit § 8a BNatSchG)

- 6.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft B mit der Zweckbestimmung „Extensive Wildwiese“ ist als ein Amphibien-Sommerlebensraum anzulegen und zu erhalten. (Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen z.G. Bauabschnitt III)

- 6.2 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft C mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ ist in den aufgeweiteten Bereichen des Uferbereiches möglichst flach zu profilieren. Die Wasserfläche selbst ist als ein Amphibienteich anzulegen und zu erhalten.

(Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahmen z.G. Bauabschnitt III)

(Die zu verwendenden Initialpflanzen für den Uferbereich und die Gestaltung des Amphibienteiches sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 8 m² groß anzulegen und offen zu halten.

(Die zu verwendenden Gehölze, die Stammumfänge und die Baumschulqualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

- 7.2 Auf den Lärmschutzwälle ist eine geschlossene Bepflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzulegen.

(Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

- 7.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

(Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

- 7.4 Die anzupflanzenden Knicks sind mindestens zweireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

(Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

- 7.5 Das Regenrückhaltebecken ist naturnah und landschaftsgerecht zu gestalten.

(Die Gestaltung und Bepflanzung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

- 7.6 Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Auf den Wohnbauflächen ab 400 m² Grundstücksgröße ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Der Lärmschutzwall parallel zum Dazendorfer Weges/K 41 (als aktive Schallschutzmaßnahme) ist mit einer Mindesthöhe von 3,5 m - gemessen ab Oberkante der parallel zum Lärmschutzwall 1 verlaufenden Straßenoberfläche des Dazendorfer Weges/K 41- zu errichten.

- 8.2 Der Lärmschutzwall parallel zur Bergstraße (als aktive Schallschutzmaßnahme) ist mit einer Mindesthöhe von 3,5 m - gemessen ab Oberkante der parallel zum Lärmschutzwall verlaufenden Straßenoberfläche der Bergstraße - zu errichten.

- 8.3 In dem WR-0,3-Gebiet (in dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109) sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.

- 8.4 Im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) parallel zum Dazendorfer Weg ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei dem Bau von Wohnungen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

- 8.5 Im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) im östlichen Plangebiet ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei den Dachausbauten für Wohnungen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

9.1 DÄCHER

Für die Hauptbaukörper der Gebäude im eingeschossigen Reinen Wohngebiet werden Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° festgesetzt.

9.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

Die Dächer sind mit rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen, unglasierten Dachpfannen zu decken.

Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig.

9.3 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

9.4 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und die in der Planzeichnung gekennzeichneten Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche sind ausschließlich aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen von maximal 1,00 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Maschendraht- oder Holzzaun gesetzt werden.

(Die zu verwendenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)