

TEIL B : (TEXT)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 + 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke - unzulässig.
- 1.2 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise von Kellerersatzräumen und Fahrradunterständen bis 3,0 m Tiefe und einer Fläche von 9 m² sowie von Wintergärten, die allseitig einschließlich Dach aus Glas hergestellt sein müssen, bis zu einer Tiefe von 4 m und einer Fläche von 25 m² überschritten werden, wenn nachbarschaftliche Belange nicht verletzt werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

- 3.1 In allen Teilgebieten beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 120 m². Für südlich und westlich erschlossene Grundstücke ist ausnahmsweise eine höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 160 m² zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB'98)

- 4.1 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.
- 4.2 In dem Teilgebiet mit festgesetzten Doppelhausbebauung sind maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB'98)

Zum Schutz des straßennächsten Wohngebäudes am Westrand des Plangebiets vor Verkehrslärm dienen folgende Festsetzungen :

Der Außenwohnbereich ist im Bereich der nach Südwesten orientierten Gebäudeseite anzuordnen.

Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind zu den nach Südosten bzw. nach Südwesten orientierten Gebäudeseiten hin anzuordnen. Ersatzweise ist für nach Nordwesten / Nordosten ausgerichtete Räume passiver Schallschutz nach DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich III vorzusehen.

Für nach Nordwesten / Nordosten orientierte Schlafräume und Kinderzimmer sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Gesamtkonstruktion (Wand / Dach, Fenster, Lüftung) muß den Anforderungen des entsprechenden Lärmpegelbereiches III genügen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Außenwohnbereiche sind vorzugsweise an den lärmabgewandten Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude anzuordnen.

6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB'98)

Das anfallende Oberflächenwasser einschließlich des Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in straßenbegleitenden Mulden, die Bestandteil der Verkehrsflächen sind, zur Versickerung gebracht. Für Starkregenereignisse ist eine Ableitung des nicht versickernden Niederschlagswassers in die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung, Retentionsfläche, vorgesehen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 und § 9 Abs. 1a BauGB'98)

Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 werden die außerhalb des Plangeltungsgebietes auf einer Sammelausgleichsfläche (Gemarkung Sieversdorf, Flur 2, Flurstück 1/2) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 3.300 m² als Ausgleichsfläche den allgemeinen Wohngebieten (WA) und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

- 1.1 Auf den Hausgrundstücken ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.
- 1.2 Von den auf den privaten Grundstücken zu pflanzenden Bäumen ist mindestens ein Laubbaum im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil, im Sandbett verlegt, zu verwenden.

3. Einfriedungen

- 3.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig.
- 3.2 Massive Einfriedungen sind nur bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig.
- 3.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken oder offene Holzlattenzäune nur bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Festverfugte Steinwälle sind unzulässig.

4. Nebenanlagen

In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.

5. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoß unzulässig.

6. Dächer

Krüppelwalmdächer sind als Sonderdachform für die Hauptgebäude allgemein zulässig.