

TEIL B: TEXT

1. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

1.1 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

- a) Neubauten im Plangebiet sind ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- 2.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke von Neubauten im Plangebiet beträgt je 600 m².

3. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Bei Neubauten im Plangebiet ist je Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche IV-II (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung von Wohnungen zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen im Lärmpegelbereich IV sind auf der lärmabgewandten Seite zu errichten.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN- ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 30 BauNVO)

- 5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einem 3m breiten Ruck aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Weiterhin ist zur Bebauung hin ein mindestens 2,5m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Dieser ist naturnah mit heimischen, standortgerechten Kräutern und Gräsern zu begrünen und extensiv zu bewirtschaften.

