

# TEIL B - TEXT

Es gilt die BauNVO von 1977 ( Da der Plan 1990 nun noch zu bestimmten Teilen öffentlich ausgelegt wurde) ab. Vorfahrtenvermerk Nr 8

## 1. Art der baulichen Nutzung

Gem. § 3(4) BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

### 1.2 In dem "allgemeinen Wohngebiet" sind grundsätzlich die Ausnahmen "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" nicht zulässig (§ 4 (3) BAU NVO), § 1(6) 2 BauNVO

Gem. § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung ( § 9(1) 3 BauGB )

Für die einzelnen, mit Index 1 - 14 bezeichneten Bauflächen sind neben den Werten für Grund- und Geschoßflächenzahl auch eine Mindestbreite der Grundstücke festgesetzt, diese ist:

15 m für die Bauflächen 2, 3 u. 9

20 m " " " 1, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13 14 u. 15

25 m " " " 8

Ausschlaggebend für die Berechnung der Mindestbreite ist bei unterschiedlichen Längen der beiden Breitseiten des Grundstücks das Mittel aus beiden.

## 3. Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 ).

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen sind alle Bäume, Sträucher und Stauden sowie die Wasserflächen in ihrem Bestand geschützt und auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang von Bepflanzungen ist durch eine artgerechte \* Neuanpflanzung ein Ausgleich zu schaffen.

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Neuanpflanzungen entlang der nördlichen Plangrenze ist durch Ergänzung des Bestandes eine riegelförmige Immissschutzpflanzung (siehe Profil) herzustellen.

\* heimische

### 3.1 Im gesamten Plangebiet sind Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 24 cm Durchmesser (gemessen in 1 m Höhe über gewachsenem Boden) zu erhalten.

## 4. Schallschutz VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern“

Zur Erreichung des Schallschutzes sind bei der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche passive Maßnahmen, der Einbau von Fenstern der Fensterschutzklassen III - I \*), bei Wohngebäuden festgesetzt.

## 5. Firsthöhe

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgelegte Firsthöhe ist die Fußbodenkante des Erdgeschosses in der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante. (bezogen auf das mittlere gewachsene Geländeniveau)

## 6. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (vgl. § 23(5) u. § 14 (1) BauNVO.

## 7. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGBi.V. mit § 82 Abs. 1 LBO)

### 7.1 Einfriedigung

Im Falle der Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum hin ist als Einfriedigung eine Hecke zu wählen. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden

## HINWEISE

\*) Setzt man ein mittleres, bewertetes Schalldämm-Maß für die Außenwände von  $R_w = 35$  dB voraus, ergibt sich für die Fenster folgende Bindung:

Mittelungspegel	Fensterschutzklasse
65 - 50 dB (A)	III
50 - 45 dB (A)	II
45 - dB (A)	I