TEIL B - TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[§ 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 (6) und (9) BauNVO]

In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. BESCHRÄNKUNG DER WOHNUNUNGSZAHL JE WOHNGEBÄUDE

[§ 9 (1) Nr.6 BauGB]

In den vier an den Prof.-C.-Ehrenberg-Weg angrenzenden Baufeldern sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus, in den beiden anderen Baufeldern höchstens drei Wohnungen je Einzelhaus zulässig. In allen Baufeldern ist je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig.

3. HOHE DER BAULICHEN ANLAGEN

[§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 BauNVO]

Die maximal zulässigen Firsthöhen sind auf maximal 9,0 m über der Oberkante der Straßenmitte festgesetzt.

4. ~~STELLUNG UND~~ HOHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

~~Die Firste der Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichnung an den Planstraßen bzw. den platzartigen Aufweitungen auszurichten.~~

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf bis zu 0,50m über der Oberkante der Straßenmitte liegen.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

[§ 92 (4) LBO]

5.1 Für die Fassaden dürfen metallene Materialien nur zu einem Anteil von bis zu 15% der Fassadenfläche - ausschließlich der Fenster- und Türöffnungen - verwendet werden.

5.2 Die Gebäude sind mit mindestens 10° geneigten Dachflächen zu versehen. Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäude können mit flacherer Neigung ausgeführt werden, wenn der Ortgang waagerecht verläuft.

5.3 Dachgauben und Loggien sind nur bis zu einer Länge von 4m zulässsig. Sie müssen mindestens 2,00m vom Ortgang entfernt sein.

6. GRUNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Die Flächen A2, A3 und A4 mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind als Ausgleich für die Eingriffe ganzflächig mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste des GOP zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

6.2 Die vorhandenen Knicks sind zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Die Sichtdreiecke zum Prof.-C.-Ehrenberg-Weg sind über 0,70m über der Straßenoberkante von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Im Bereich der privaten Grundstücke sind 5 m breite Pufferstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

[§ 9 (1) Nr. 24 und 25a BauGB]

6.3 Als geplante Straßenbäume sind heimische Laubgehölze der Artenliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muß mindestens 5 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

6.4 Flächen für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o.ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

6.5 Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 75 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Laubgehölze der Artenliste zu verwenden - alternativ auch Obstbäume. Mindestens einer muß zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gepflanzt werden.

[§ 9 (1) Nr. 25a BauGB]

6.6 Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze sind nur als Laubholzhecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zusätzliche Zäune, die die Höhe von 1,00m nicht überschreiten dürfen, müssen der privaten Grundstücksfläche zugewandt sein und sind nur aus Drahtgeflecht zulässig (Kinder- und Tiersicherung).

[§ 92 (4) LBO]

6.7 Auf de Fläche A1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleich für die Eingriffe die folgenden Entwicklungsziele festgesetzt: Hier soll eine Obstbaumwiese mit Hochstämmen entstehen, die im Randbereich auch mit Hochstauden entwickelt werden soll.

[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

[§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Für die innerhalb der allgemeinen Wohngebiete gelegenen Geäude ist entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein passiver Lärmschutz durch Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich, der die Anforderungen erfüllt, die die DIN 4109 an den Lärmpegelbereich III stellt.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen "Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109" (Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr.48/49, S.666) zu führen.

8. HINWEIS

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990.