

TEXT TEIL B

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.2 In den festgesetzten Baugebieten ist die maximale Traufhöhe 3.50 m. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der aufgehenden Außenfläche des Gebäudes mit der Oberkante der Dachhaut und mit + 0,00 m die Oberkante des Bordsteines, bzw. des Gehweges der das Grundstück erschließenden Straße.

2.0 Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB

- 2.1 In allen Baugebieten sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

3.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- 3.1 Für als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- 3.2 Im Wurzelbereich (= Traufbereich) zu erhaltender Bäume und Knicks sind Höhenveränderungen unzulässig.
- 3.3 Während der Bauzeit ist der Baum- und Knickbestand durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern. Die Traufbereiche sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 3.4 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.
- 3.5 Die Knicks sind in ihrem Charakter als Baumreihe zu erhalten. Eine Entnahme der Überhälter ist nicht zulässig.
- 3.6 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
- 3.7 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Mindestqualitäten zu verwenden:
a) Straßenbäume, Einzelbäume: heimische Laubbaumarten Hochstämme, dreimal verpflanzt mit Ballen, 18 - 20 cm Stammumfang
b) flächige Pflanzgebote, Lärmschutzwall: landschaftstypische, heimische Arten der Eichen-Hainbuche-Gesellschaft Baumarten: Hei. 2 x verpflanzt 125/150 cm, Straucharten: Str. 2 x verpflanzt 60/100 cm Pflanzdichte: 1 Pfl./1,5 m²
- 3.8 Für die Begrünung der aus der Planfeststellung nachrichtlich übernommenen Vegetationsflächen und Ausgleichsflächen gelten die Auflagen des landschaftspflegerischen Begleitplans.
- 3.9 Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist auf allen nicht überbauten Flächen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- 3.10 Die öffentlichen Parkplätze sind mit Pflaster mit mindestens 3 cm breiten Rasenfugen zu befestigen.
- 3.11 Der Oberflächenabguß der überbaubaren Flächen und der Verkehrsflächen ist in naturnah gestalteten RHB zu reinigen.
- 3.12 Der entsiegelte Wegeabschnitt ist zu einer artenreichen Kraut- und Grasflur zu entwickeln.

- 3.12 Der entsiegelte Wegeabschnitt ist zu einer artenreichen Kraut- und Grasflur zu entwickeln.
- 3.13 Die öffentlichen und privaten Knickschutzstreifen sind naturnah zu entwickeln. Alle 2 Jahre ist eine Mahd zulässig.
- 3.14 Die Inanspruchnahme der Knickschutzstreifen für den Baubetrieb, zu Lagerzwecken oder für die Verbringung von Aushub ist nicht zulässig. Die Flächen sind vor Baubeginn dauerhaft und wirksam einzuzäunen.
- 3.15 Eine Nutzung des Weges des Redders für den Baubetrieb ist nicht zulässig.
- 3.16 Die Entsiegelung ist im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen vorzunehmen.
- 3.17 Carports, Garagen und Nebenanlagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2.00 m türlose Wandlänge mind. eine Pflanze) zu begrünen.
- 3.18 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.
- 3.19 Der Lärmschutzwall ist mit landschaftstypischen, heimischen Bäumen und Sträuchern gem. GOP zu bepflanzen.

4.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Östlich der Bundesstraße 433 (Hamburger Straße) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen, gekennzeichnet durch die dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), erforderlich. Den Lärmpegelbereichen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:
Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone usw.) sind im Bereich der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

Dem Schlafen dienenden Räume sind zu von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise zu Gebäudeseiten hin angeordnet, für die Lärmpegelbereich IV gilt, dann sind die entsprechenden Fenster mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Auf die schallgedämpften Lüftungen kann verzichtet werden, wenn ein direktes Lüften zu wenig belasteten Gebäudefronten hin möglich ist.

Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind möglich, wenn auf der Grundlage der Emissionspegel aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Ausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO

- 5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Außenfassaden der Hauptgebäude in roten bis rotbraunen Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen von bis zu 30% der Fassadenflächen sind aus anderen Materialien zulässig.
- 5.2 In den festgesetzten Baugebieten sind die Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zu gestalten. Die Dächer sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.

Abweichend hiervon sind Grasdächer mit einer Dachneigung von mind. 15° zulässig. In diesen Fällen darf das Dachgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden und die Traufhöhe im Sinne von Ziff. 1.2 max. 4.50 m betragen.
- 5.3 Im Geltungsbereich können untergeordnete Anbauten, wie z.B. Wintergärten, vollverglast ausgeführt werden und eine abweichende Dachneigung von bis zu 15° haben.
- 5.4 Garagen mit Wänden aus Waschbeton sind ausgeschlossen.