

TEXT TEIL B

1. In den in der Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (gem. § 4 BauNVO) werden gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude mit drei Vollgeschossen wird die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt der Dachhaut mit der Gebäudeausseiwand) mit 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
3. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als lebende Hecken, auch in Verbindung mit eingegrüntem Maschendraht- oder Holzlattenzaun, mit einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Es sind nur heimische Gehölzarten zulässig.
4. Das von Dachflächen und privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist im Gebiet in offenen, bewachsenen Gräben und Mulden zur Versickerung zu bringen. Wo das nicht unmittelbar möglich ist, soll auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. In Ausnahmefällen sind Versickerungsschächte zulässig.
5. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen oder weißen Vormauersteinen oder weißen Putzflächen zu gestalten. Teilflächen von bis zu 50% der Gesamtfassadenfläche sind aus anderen Materialien zulässig.
6. In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur geneigte Dächer mit 15° bis 55° Dachneigung zugelassen. Sie sind mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken.
7. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über der zugehörigen Straßenoberkante bzw. angrenzenden Gehwegfläche liegen.
8. Das Befestigen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist auf das für Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Außensitzbereiche erforderliche Maß zu beschränken. Die befestigten Flächen sind als wassergebundene Flächen und / oder mit großfugig verlegtem Steinpflaster zu gestalten. Wasserundurchlässige Befestigungen des Unterbaus sind nicht zulässig.

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

9.1 In den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Baugebieten sind Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Östlich der Landesstraße 326 (Hamburger Straße) sind für Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, 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-Maß zuzuordnen.

Lärmpegelbereich:

Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

| | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume u.ä. | Bürräume u.ä. |
|----|---|------------------|
| IV | 40 dB | 35 dB |

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a - 516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrißgestaltung Teile von Schlafräumen an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schalldämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße für die Fassaden der künftigen Gebäude können je nach Stellung der Gebäude und auch geschoßweise niedriger als die festgesetzten Lärmpegelbereiche sein. Sollen niedrigere, als die festgesetzten Schalldämm-Maße ausgeführt werden, so ist dieses durch Einzelberechnung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.