Text (Teil B)

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

Die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind im WA 1 - und WA 3 - Gebiet nur bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 und im WA 2 - Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,7 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

Die festgesetzten Firsthöhen und Traufhöhen (Höhe des Schnittpunktes der Außenwand mit der Dachdeckung) beziehen sich auf den höchsten Punkt des natürlichen Geländeniveaus innerhalb der jeweiligen Gebäudegrundfläche. Das natürliche Geländeniveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen gebildet.

2. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 550 m² bei Einzelhausbebauung und 350 m² bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte betragen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien nicht zulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO. In den Stichstraßen darf dieser Freihaltebereich auf eine Tiefe von 2 m reduziert werden.

4. Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im WA 1 - und WA 3 - Gebiet ist je angefangene 550 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig. Im WA 2 - Gebiet ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der natürlich gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen nach Abschluss der Bauarbeiten in den Gebieten WA 1 und WA 2 mit einer Höhentoleranz von 0,80 m, in dem Gebiet WA 3 mit einer Höhentoleranz von 0,40 m wieder herzurichten.

Stützmauern sind im Gebiet WA 1 und WA 2 bis zu einer sichtbaren Höhe von max. 0,80 m und im WA 3 von max. 0,40 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Die Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und Grundstückszufahrten (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Privates Abschirmgrün“ ist zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Unternutzung erfolgt durch eine 2-schürige Mahd nach dem 1. August.

Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ sind 3 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen und die Fläche zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine 2-schürige Mahd jeweils ab dem 1. August. Die anzupflanzenden

Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Dem Plangebiet werden folgende externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet: 5.806 m² Ausgleichsfläche als multifunktionaler Ausgleich (Schutzgut Boden: 4.684 m²; Offenlandarten: 5.000 m²; Amphibienarten: 2.193 m²) und 118 lfm Knickneuanalge

6. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für die unmittelbar an der Alten Poststraße gelegene Baufläche gilt für Schlaf- und Kinderzimmer Lärmpegelbereich IV und für sonstige Räume Lärmpegelbereich III.

Grundrisse von Wohnungen und anderen schutzbedürftigen Einrichtungen sind so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthaltsräumen, die in Lärmpegelbereichen III oder höher liegen, zur von der L 92 abgewandten Seite weisen. Falls das nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen für diese Räume erforderlich. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die in folgender Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich (LPB)	Erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB 1)	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches 2)
IV	40	35
III	35	-

1) Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, (Ausgabe 2016-07) Gl. (33) mit dem Korrekturfaktor K_{AL} zu korrigieren.

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern zählen zu den Schallschutzmaßnahmen auch entsprechend schallgedämmte Lüftungsanlagen.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 2016-07) zu führen. Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

7. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Je Baugrundstück ist ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Im Plangebiet sind 14 Bäume zu pflanzen, davon sind innerhalb der Grünfläche „Privates Abschirmgrün“ mind. 6 Bäume zu pflanzen. Es sind standortheimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu verwenden.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Geneigte Dächer mit mindestens 15° Dachneigung sind mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Materialien auszuführen.

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig. Holzbauten sind zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten sind zulässig.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m anzulegen.

stolzenberg@planlabor.de