

Planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Festsetzungen für das gesamte Plangebiet

1.1 Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen die Grundstücke eine Mindestgröße von 400 qm aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

1.3 In den Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen von untergeordneten Gebäudeteilen wie Balkone, Erker und Wintergärten sowie durch Terrassen bis zu 3 m allgemein zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf der dafür festgesetzten Ga/St-Fläche zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Im Plangebiet sind die Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation des nächstgelegenen Höhenpunktes. Aufschüttungen und Abgrabungen sind abweichend von den Soll-Geländehöhen bis zu +/- 0,50 m zulässig.

1.6 Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind jegliche Bebauung sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB unzulässig. Innerhalb des Gewässerschutzstreifens sind nur folgende Bepflanzungen zulässig:

Acer campestre, Feldahorn

Alnus glutinosa, Schwarzerle (Bachrand, Ödland, Halden u.a.)

Betula pubescens, Moorbirke (Bruchwald, feuchte-nasse Wiesen u.a.)

Carpinus betulus, Hainbuche

Prunus avium, Vogelkirsche

Salix alba, Silber-Weide (Auen, Uferrand u.a.)

Sorbus aucuparia, Eberesche

Crataegus monogyna, Weißdorn

Prunus padus, Traubenkirsche

Sorbus aria, Mehlbeere

Berberis vulgaris, Berberitze

Cornus mas, Kornelkirsche

Cornus sanguinea, Bluthartriegel

Corylus avellana, Hasel

Crataegus monogyna und *oxyacantha*, Weißdorn

Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen (giftig)

Ilex aquifolium, Stechpalme (giftig)

Ligustrum vulgare, Liguster (giftig)

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche (giftig)

Prunus spinosa, Schlehe

Rhamnus catharticus, Kreuzdorn (giftig)

Rhamnus frangula, Faulbaum (giftig)

Rosa arvensis, Ackerrose

Rosa canina, Hundsrose

Rosa rubiginosa, Zaunrose

Rosa tomentosa, Filzrose

Salix aurita, Öhrchenweide

Salix caprea, Salweide

Salix cinerea, Aschweide

Salix fragilis, Knackweide

Salix purpurea, Purpurweide

Salix triandra, Mandelweide

Salix viminalis, Korbweide

Sambucus nigra, Schwarzer Holunder

Sambucus racemosa, Traubenholunder

Viburnum opulus, Schneeball (giftig)

2. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA1)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA1) sind maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH – Höhenlage der oberen Dachabgrenzungskante) ist im WA 1 auf 10,5 m ü Sollgeländehöhe begrenzt (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO).

2.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an der Gebäudeseite des WA1 erforderlich, welches im Lärmpegelbereichen III liegt. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und

Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau erfüllen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lm tags dB(A)	Bau-Schalldämmmaße für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Bau-Schalldämmmaße für Büroräume* u.ä.
	<hr/>		
	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB		
I	50-55	30	-
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

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

3. Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet 2 (WA2)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA2) sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH – Höhenlage der oberen Dachabgrenzungskante) ist im WA 2 auf 9 m ü Sollgeländehöhe begrenzt (§ 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO).

C Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von geologischen Schichtgrenzen. Auflockerungen des Gesteinsverbandes in diesem Bereich sind nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Zudem ist die Standsicherheit der Bauwerke und des Geländeschnittes nachzuweisen.

2. Erdaufschlüsse, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Unteren Wasserbehörde gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

3. Für Haus- oder Grundstücksdrainagen ist nach allgemeinen hydrologischen Kenntnissen über das Plangebiet keine ausreichende, rückstaufreie und dauerhafte Vorflut auf dem Grundstück mittels Versickerung gegeben oder eine Entsorgung über den öffentlichen Regenwasserkanal möglich. Sofern nichts Gegenteiliges nachgewiesen wird, ist bei der Planung des Bauvorhabens daher auf eine entsprechende drainagefreie Bauweise und Abdichtung unterirdischer Bauteile zu achten.

4. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Nach Freiräumung der Fläche von dem jetzigen Gebäude und dem sonstigen Bewuchs soll Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufgenommen werden, damit eine Sondierung der Verdachtsfläche vorgenommen werden kann.

5. Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen muss gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Schutzzeit vom 1. März bis zum 30. September in den Herbst- und Wintermonaten erfolgen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

6. Der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage soll genau zwischen den Baumscheiben der zwei Straßenbäume an der Vogelsangstraße gegenüber des Gebäudes Vogelsangstraße 145 liegen.