

Textliche Festsetzungen und Hinweise

- 1. Festsetzung:** Für die mit **WA**₁; **WA**₂; und **WA**₃ gekennzeichneten Gebiete sind die gem. § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs.6 BauNVO)
- 2. Festsetzung:** In den mit **WA**₁; **WA**₂ und **WA**₃ gekennzeichneten Gebieten sind nur zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs.6 BauGB).
- 3. Festsetzung:** Die Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Begrünungsform soll eine extensive Sedum - Gras - Kraut - Begrünung sein, wobei die Dicke der Vegetationstragschicht mindestens 10 cm sein soll. Die Richtlinien der FLL sind zu beachten. Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so ist auf die Güteanforderungen der LAGA (1995) oder des RAL - Gütezeichens abzuheben. Der Mindestbedeckungsgrad von 60 % im abnahmefähigen Zustand (also nach mindestens einem Sommer und einem Winter) muss nachgewiesen werden. Bei der Färbung des Substrates muss die Vermeidung der Überhitzung der Bodenschicht beachtet werden. Sehr dunkel gefärbte Substrate mit hoher Wärmeleitfähigkeit sollen nicht eingesetzt werden.
- 4. Festsetzung:** Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, bauliche Anlagen nach Landesrecht, die innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sowie Garagen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO); zulässig sind Gartenhäuser bis 7,50 qm Grundfläche.
- 5. Festsetzung:** Garagen und Stellplätze sind gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den in der Planzeichnung gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Für die Ausweisung von Stellplätzen sind untergeordnete Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB festgesetzten Flächen gem. § 31 Abs.1 BauGB ausnahmsweise zulässig.
- 6. Festsetzung:** Die gem. § 19 Abs.4 BauNVO zulässige 50 %-ige Überschreitung der Grundflächenzahl ist ausgeschlossen. Für das mit **WA**₁ bezeichnete Gebiet ist die gem. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO geltende Überschreitung der GRZ zulässig.
- 7. Festsetzung:** Die mit **GGA/ST** bezeichneten Gemeinschaftsstellplätze und Garagen sind dem Wohngebiet **WA**₁ zugeordnet.
- 8. Festsetzung:** In dem gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereich der Bebauung sind in den Fassaden keine notwendigen Fenster zu Aufenthaltsräumen zulässig.
- 9. Festsetzung:** Die in dem gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB gekennzeichneten Bereich festgesetzten Garagen sind aus Lärmschutzgründen zwingend zu errichten. Ausnahmsweise zulässig sind Stellplätze, wenn durch eine 2.50 m hohe Wand ein vergleichbarer Lärmschutz gewährleistet ist.
- 10. Festsetzung:** Im Plangebiet sind die Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 9 Abs.2 BauGB i. V. mit § 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen des Sollgeländes ergeben sich durch Interpolation der festgesetzten und im Geltungsbereich der Änderung liegenden Höhenpunkte.
- 11. Festsetzung:** In den mit **WA** bezeichneten Gebieten ist die maximale Gebäudehöhe (max. GH) auf 10.50 m über dem festgesetzten Gelände begrenzt (§ 16 Abs. 2 S. 4 BauNVO)

12. Hinweis:

Da die Anwesenheit von Kampfmitteln im Boden nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf unnatürlichen Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

- 13. Hinweis:** Von den außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung gelegenen Grundstücken Im Vogelsholz Nr. 33 und Heckersklef Nr. 38 a gehen Gewerbelärmimmissionen aus, die im südlichen Bereich der geplanten Bebauung wahrnehmbar sind.