Textfestsetzungen

Art der Nutzung

1. In den mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. In den Mischgebieten sind die in § 6 Absatz 2 Nr. 6, 7 und 8 der BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.
4. In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Absatz 3 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bauweise

5. Für die Mischgebiete gilt die offene Bauweise. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In den mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 14 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 19 m zulässig.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

6. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme eines Streifens von 3 m Tiefe entlang der Verkehrsfläche zulässig.
7. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der BauNVO sind mit Ausnahme von Müllboxen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Baugestaltung, Einfriedungen

8. Wohngebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 20° auszuführen.
9. Die Außenwände von Garagen sind in Material und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen.
10. Als Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten sind Hecken oder mind. einseitig durch Hecken abgepflanzte Holz- oder Drahtzäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist die Heckenabpflanzung von Zäunen auf der Seite der Verkehrsfläche vorzunehmen. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

11. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans. *Geändert und Satz 2 gestrichen (Maßgabe 1).*
12. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigter Bereich ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszuführen. *Satz 2 gestrichen (Maßgabe 2).*
13. *Gestrichen (Maßgabe 2).*

Regenwasserbewirtschaftung

14. *Gestrichen (Maßgabe 3).*
15. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30 % (z.B. Rasenpflaster mit einer Mindestfugenbreite von 2 cm) herzustellen.

Grünordnung

16. Auf den Baugrundstücken sind je ein Laubbaum (Arten der Pflanzenliste 1) oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Sind die Baugrundstücke größer als 300 m², so sind je angefangene weitere 300 m² zusätzlich je ein Laubbaum (Arten der Pflanzenliste 1) oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

17. Mindestens eine Außenwand von Gebäuden innerhalb der Baugebiete ist durch Kletterpflanzen (Arten der Pflanzenliste 5) zu begrünen. Es sind 2 Pflanzen je Wand zu setzen.

18. Innerhalb der privaten Grünflächen sind 4 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3, Höhe 80-120 cm) zu pflanzen. Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 0,8 m.

19. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 1 sind beiderseits eines 4 m breiten Wiesenstreifens je 2 Reihen Sträucher zu pflanzen (Arten der Pflanzenliste 3, Höhe 80-120 cm). Der Reihenabstand beträgt 1 m, der Pflanzabstand in der Reihe 0,8 m. Nach außen schließt sich jeweils eine Reihe Sträucher gleicher Anforderung an, in der je 7 Sträucher zusätzlich ein Baum (Arten der Pflanzenliste 1, Höhe 2-2,5 m) zu pflanzen ist.

20. Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen 2 sind entlang der Grenze zu den privaten Grünflächen jeweils 3 Reihen Sträucher zu pflanzen. Die Anforderungen (einschließlich ergänzender Baumpflanzung) sind der Textfestsetzung Nr. 19 zu entnehmen. *Korrektur (Auflage 1).*

21. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 3 sind flächendeckend Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3, Höhe 80-120 cm) im Pflanzverband von 1 m x 1 m zu pflanzen. Je 7 Sträucher ist zusätzlich ein Baum (Arten der Pflanzenliste 1, Höhe 2-2,5 m) zu pflanzen.

22. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage mit Spielplatz sind entlang der Baugebiete Hecken zu pflanzen (Arten der Pflanzenliste 3, Anforderungen wie Textfestsetzung Nr. 19 Satz 1 und 2). Auf den verbleibenden Flächen sind Bäume im Pflanzverband von 8 m x 8 m zu pflanzen (Arten der Pflanzenliste 1, Stammumfang 14-18 cm).

23. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 1 sind 12 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3, auf dem Lärmschutzwall Arten der Pflanzenliste 4) zu pflanzen (Pflanzabstand und Anforderung entsprechend Textfestsetzung Nr. 18). In der 3. und 10. Reihe (von der Straße) sind ergänzende Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 vorzunehmen. Innerhalb der beiden Aufweitungen dieser Flächen ist die Bepflanzung mit 12 Reihen wie vor zu wiederholen. Vorhandene Bepflanzungen sind zu integrieren.

24. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 2 sind 4 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 4) zu pflanzen (Pflanzabstand und Anforderung entsprechend Textfestsetzung Nr. 18). In der 1. und 4. Reihe sind ergänzende Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 vorzunehmen.

25. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen 3 sind 5 Reihen Sträucher (Arten der Pflanzenliste 3) zu pflanzen (Pflanzabstand und Anforderungen entsprechend Textfestsetzung Nr. 18). In der 2. Reihe (vom Baugebiet gerechnet) sind ergänzende Baumpflanzungen gemäß Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 vorzunehmen.

26. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 4 ist der Lärmschutzwall mit 8 Reihen Sträuchern (Arten der Pflanzenliste 4, Reihenabstand 0,5 m, Pflanzabstand 0,8 m) zu bepflanzen. Nördlich des Walls ist eine Reihe Sträucher zu pflanzen, gefolgt von einer 4 m breiten Wiesenfläche, an die sich nördlich 2 weitere Strauchreihen anschließen (Anforderungen und Pflanzabstand wie Textfestsetzung Nr. 18). Eine weitere Reihe entlang der Baugebiete ist entsprechend Textfestsetzung Nr. 19 Satz 3 zu pflanzen.

27. *Gestrichen (Maßgabe 4).*

Immissionsschutz

28. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 1 und 2 ist zum Schutz vor Verkehrslärm in einem Abstand von 0,5 m von der Geltungsbereichsgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie ein jeweils durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 2 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 30°, die Wallsohlenbreite beträgt 7 m.

29. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen 3 ist parallel zur Bahnlinie in einem Abstand von 4 m von der Geltungsbereichsgrenze eine durchgehende Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,5 m mit einem Schalldämm-Maß (R_{w,res}) von mind. 25 dB zu errichten.

30. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage 4 ist zum Schutz vor Lärm des Schienenverkehrs zwischen den Punkten A und B unmittelbar entlang der Geltungsbereichsgrenze ein durchgehender Lärmschutzwall, dessen Oberkante von 62,5 m ü. HN (Punkt A) auf 59,4 m ü. HN (Punkt B) linear abfällt, zu errichten. Der Böschungswinkel zur Bahntrasse beträgt max. 45° und zu den an die öffentliche Parkanlage anschließenden Baugebieten 30°, die Wallsohlenbreite beträgt 9 m.

31. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und der Mischgebiete MI 2 ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R_{w,res} nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 30 dB aufweisen. Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2a beträgt das bewertete Luftschalldämm-Maß 35 dB.

Hinweise ohne Normcharakter

1. Kampfmittel:

Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an der Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern, und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.

2. Bodendenkmale:

a) Notwendigkeit, Art und Umfang archäologischer Voruntersuchungen sind vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Erdarbeiten sind zwei Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

b) Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallgegenstände, Knochen o.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

c) Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind für mind. 5 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

d) Bodenfunde sind ablieferungspflichtig (§ 19 Abs. 4 sowie § 20 BbgDSchG).

3. Sonstige Hinweise:

a) Vegetationsschutz - Die Festlegungen der DIN 18920 sind zu beachten.

b) Bodenschutz - Die Festlegungen der DIN 18915 sind zu beachten.

c) Baumaterialien - Bei Dachrinnen, Regentonnen u.ä. sind Kupfer oder Kupferlegierungen zu vermeiden.

d) Bauausführung - Bei Abdeckungen von Kellerlichtschächten sind kleinmaschige Gitter zu verwenden.

e) Beleuchtung - bei Außenbeleuchtungen auf Bau- und Verkehrsflächen sind geschlossene Kaltlichtleuchten mit ausgeblendetem Wellenbereich zwischen 340 und 430 Nanometer und diffuser Lichtstreuung zu verwenden.

Hinweise zur Planvermaßung

1. Die Eckabschrägungen der Straßeneinmündungen sind folgendermaßen vermaßt: Durch zwei Zahlen, mit Schrägstrich verbunden, wird jeweils der Abstand der Abschrägung vom Schnittpunkt der Straßenbegrenzung angegeben: Z.B. **3/5** oder **4/4**.

2. Der (parallele) Abstand der Baugrenze von der Straße bzw. der Baulandgrenze wird durch eine Zahl ohne Abstandspfeile angegeben: Z.B. **3** oder **5**.