

TEXTFESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1.1 BAUGEBIETE (§ 1 (2) und (3) BauNVO)

WA – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
(Ordnungsbereiche 1 und 2).

1.1.2 UNZULÄSSIGKEIT VON AUSNAHMEN IM WA (§ 1 (6) Ziff. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) Ziffer 4 und 5

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

1.2 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Ziff. 5 BauGB)

Ordnungsbereich 3: Zweckbestimmung "Bürgerhaus"

Ordnungsbereich 4: Zweckbestimmung "Mehrzweckgebäude/Spiel-
und Grünfläche"

1.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

1.3.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 1 BauNVO)

max. 0,3.

1.3.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 16 (2) Ziff. 2 BauNVO)

max. 0,6.

1.3.3 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (2) Ziff. 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (Ordnungsbereiche 1 und 2) sind maximal II
Vollgeschosse zulässig.

1.3.4 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 16 (2) Ziff. 4 BauNVO)

Die Höchstgrenzen der Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt:

Traufhöhe im Ordnungsbereich 1: max. 4,50 m.

Traufhöhe im Ordnungsbereich 2: max. 6,50 m.

Firsthöhe in den Ordnungsbereichen 1 und 2: max. 10,50 m.

Als Maßbezugspunkt gilt:

- jeweils die höchste angrenzende erschließende Verkehrsfläche.

Die Höhen werden stets zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der
Dachhaut (Traufhöhe) bzw. zwischen Oberkante First (Firsthöhe) und dem
jeweils zugehörigen Maßbezugspunkt gemessen.

1.4 BAUWEISE (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

In den Ordnungsbereichen 1 und 2 sind nur Einzel- und Doppelhäuser
zulässig.

1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan ().

1.6 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHN- GEBÄUDEN (§ 9 (1) Ziff. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) sind maximal
3 Wohnungen zulässig.

1.7 FLÄCHEN FÜR BÖSCHUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 (1) Ziff. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers anfallende Böschungen liegen
grundsätzlich auf den angrenzenden privaten Grundstücken und sind in
einer Tiefe bis max. 1,00 m zu dulden.

1.8 FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 (1) Ziffer 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht
zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum (Stellplatz) von mindestens
5,00 m Tiefe (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) freizuhalten.

1.9 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN (§ 9 (1) Ziff. 21 BauGB)

Im Bereich der durch Leitungsrecht gekennzeichneten Fläche müssen
die allseitigen Mindestabstände zwischen den ruhenden, ausge-
schungenen Seilen bei größtem Durchhang der 20 KV-Leitung
und den geplanten Bauwerksteilen:

- 3,0 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung größer als 15°.
- 5,0 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner als/gleich
15°

betragen.

1.10 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) Ziffer 24 BauGB)

Auf den ausgewiesenen Flächen sind folgende Vorkehrungen zum Schutz
vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu treffen:

Zone 1: Es ist ein Lärmschutzwall von 5,00 m Höhe – gemessen ab
Straßenoberkante der L 138 – zu errichten.

Zone 2: Es ist ein Lärmschutzwall von 3,00 m Höhe – gemessen ab
Straßenoberkante der L 138 – zu errichten.

Zone 3: Der Landesstraße L 138 zugewandte Fenster von Aufenthalts-
räumen müssen die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 (VDI-Richt-
linie 2719 (Schalldämmmaß $R_w = 35$ bis 39 dB)) erfüllen.