

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr.4 Gartenbaubetriebe,
Nr.5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Gemäß § 31 BauGB sind Garagen ausnahmsweise in den seitlichen Abstandsflächen bis zu 5,0 m über die rückwärtige Baugrenze des Grundstücks hinaus zulässig.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In der mit der Signatur  festgesetzten Fläche sind mit einem Pflanzabstand von max. 1,50 m folgende Straucharten (2 x versetzt, 1,00 - 1,50 m) zu pflanzen:

Hasel, Hartriegel, Hundsrose, Schlehe, Salweide.*

~~Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbewertung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren.~~

Gestrichen gem. Ratsbeschuß vom 20.12.1993

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für untergeordnete Dachaufbauten, Schornsteine, Lüftungen etc.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen im Pegelbereich IV ($R'_{w, res} \geq 40$ dB)* sind innerhalb der so ■ ■ ■ markierten Fassadenteile mit Schalldämmlüftern auszurüsten.

B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)

In den Bebauungsplan wurden Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

C. HINWEISE

1. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb einer Denkmalbereichssatzung.
Die Inhalte dieser Satzung sind entsprechend zu beachten.

* resultierende Schalldämmmaße