

Text zum Bebauungsplan Nr. 7,50 "Westring/Im kleinen Felde"

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) I/0 an der Diebrocker Straße und am Westring sind Ausnahmen nach § 4 (3) Satz 1 bis 4 BauNVO zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen unzulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) I/0 sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen unzulässig.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) sind Stellplätze, Garagen und Werbeanlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung unzulässig.

2. Gestaltung

- 2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen (Sichtdreiecke), ist ein ausreichendes Sichtfeld zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche zu gewährleisten.
- 2.2 Die zu erhaltenden Bäume und Büsche innerhalb dafür festgesetzter Flächen sowie die zu erhaltenden Einzelbäume, Baumgruppen, Einzelbüsche und Buschgruppen sind auch bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen dauerhaft zu schützen. Bei Abgang infolge Alter oder sonstiger Umwelteinflüsse sind an gleicher Stelle Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.3 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen.
- Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann ausnahmsweise vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden.
- Grundstückszufahrten und -eingänge sind so anzulegen, daß eine einheitliche Gestaltung des Vorgartens nicht gestört wird.
- 2.4 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen. Auf je 4 ebenerdige Stellplätze ist zusätzlich ein industriefester, hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm anzupflanzen.

- 2.5 Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 0,70 m Höhe zulässig.
- 2.6 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Schlußabnahme des Gebäudes gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

### 3. Verkehrsflächen

- 3.1 *Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung. Das gilt auch für die nachrichtlich dargestellten Verkehrsgrünflächen und für die beabsichtigten Anpflanzungen (u. a. Einzelbäume, Baum- und Buschgruppen) innerhalb der Verkehrsflächen.*
- 3.2 Die Verkehrsflächen sind der Öffentlichkeit zu widmen.

### 4. Grünflächen

- 4.1 Die kenntlich gemachten Grünflächen (Parkanlage, Sportplatz, Spielplatz, Freibad) sind der Öffentlichkeit zu widmen.
- 4.2 Die Einteilung der öffentlichen Grünflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.3 Auf den öffentlichen Grünflächen sind kauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünflächen dienen.

### 5. Sonstige Regelungen

- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 7,31 "Im kleinen Felde", Nr. 7,32 "Otterheide" und Nr. 7,36a "Otternbuschweg/B 61" sowie alle sonstigen bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften der in § 9, Abs. 1 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Art außer Kraft.

Ergänzung des Textes zum Bebauungsplan aufgrund der  
Änderung Nr. 1.92

5.2 Bei Ausbau des Westringes liegen im Bereich der Grundstücke Diebrocker Straße 29, 31 und 37 für den jeweiligen Eigentümer der vorhandenen baulichen Anlagen die Anspruchsvoraussetzungen zur Erstattung der Kosten für Lärmschutz an den Gebäuden - sogenannter passiver Lärmschutz - vor, sofern nicht das vorhandene Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile den auftretenden Lärm bereits auf zumutbare Innenpegel abmindert. Mit passivem Lärmschutz zu versehen sind nur Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

Bei Neubebauung entlang des Westringes sind für Aufenthaltsräume Fenster mit mindestens der Schallschutzklasse II zu verwenden. Für zum Westring hin orientierte Schlafräume sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen.