TEIL B

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in verb. mit § 86 BauONW

1. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den 1geschossigen Hauptgebäuden max. 0,80 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauf­länge werden hierdurch nicht berührt. (§86(1)BauONW)
Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird.
2. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Winter­gärten, Gewächshäuser oder ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vor­schriften zur Dachneigung ausgenommen. (§86(1)BauONW)
3. Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschoß­zahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl eingehalten wird.
4. Innerhalb des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten gem. § 15 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
5. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
6. Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 20° und mehr zu­lässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauf­länge betragen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Bau GB

1. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauGB nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

Wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, ist auf gleichem Grundstück Ersatz zu schaffen. Art und Umfang ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
2. Die nach § 9 (1) BauGB zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücks­flächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen, sowie durch An­pflanzen von Sträuchern aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
3. Auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
4. In den mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtgebäudelänge von max. 30,00 m zulässig.
5. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen realisiert werden.
6. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche mit ungiftigen landschaftsge­rechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauer­haft zu erhalten.

- 8. In den mit A gekennzeichneten Gebieten sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.**
- 9. In den mit B gekennzeichneten Gebieten sind mit der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 gem. VDI Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß min. 34 dB) zu versehen.**
- 10. Die Schlafräume der baulichen Anlagen im Bebauungsplan sind mit Lüftungselementen auszustatten, wenn die Schlafräume im Gebäude zur Bundesautobahn BAB 1 angeordnet liegen.**