Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BBauG

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) ~~BBauG~~ ^{BauNVO} nicht zulässig.

2. Anlagen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BBauG

2.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der im Bebauungsplan eingetragenen Anbauverbotszone entlang der L 154 sind, in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedigungen bauliche Anlagen jeder Art nicht zulässig.

2.2 Auf den sonstigen nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von:

- a) Gartenlauben im rückwärtigen Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 7qm und einer Höhe von 2,5 m
- b) überdachten Terrassen im Anschluß an den Hauptkörper bis zu einer Grundfläche von 14 qm
- c) offenen Schwimmbecken bis zu einer Grundfläche von 15 qm
- d) Müllbehälterstellplätze und
- e) Nebenanlagen i.S. des § 14 (2) BauNVO

nicht zulässig.

Das gleiche gilt für Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

3. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 4 BBauG

3.1 Garagen und Stellplätze für die mit A, B, C und D gekennzeichneten Baugebiete sind nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen zulässig. Die im Plan mit a, b, c und d gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sind jeweils den mit A, B, C und D gekennzeichneten Baugebieten zuzuordnen.

3.2 Die Hinzurechnung von Flächenanteilen aus den Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 (1) Nr. 22 BBauG zur Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO ist gemäß § 21 a (2) BauNVO zulässig.

4. Mit Gehrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BBauG

Gehrechte:

Die im Bebauungsplan dargestellten und mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke Nr. 10 und 220, Gemarkung Strümp, Flur 5, zu belasten.

5. Besondere bauliche Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Es werden für die mit einer Randsignatur (XXX) gekennzeichneten Flächen besondere bauliche Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen) an den Wohngebäuden zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm festgesetzt. Diese baulichen Vorkehrungen müssen in den Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern die nachfolgenden Mittelungspegel einhalten:

Schlafräume nachts:

reines und allgemeines Wohngebiet

25 bis 30 dB(A)

Wohnräume tagsüber:

reines und allgemeines Wohngebiet

30 bis 35 dB(A)

Dies läßt sich entweder durch dicht schließende Fenster oder Schallschutzfenster einfacher Bauart (mindestens Schallschutzklasse 1) erreichen oder durch die Anordnung der Wohn- und Schlafräume auf der dem Kraftfahrzeugverkehr abgewandten Hausseite.

Auf die lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 75 vom 12. 12. 1978, die als Anlage der Begründung zu diesem Bebauungsplan beigelegt ist, wird verwiesen.

Der Nachweis der ausreichenden baulichen Vorkehrungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Anpflanzungen

6. Pflanzgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BBauG

Anpflanzungen bzw. Erhaltung von Anpflanzungen

Die im Bebauungsplan für ~~Pflanzgebote~~ festgesetzten Flächen sind mit mindestens einem Strauch je Quadratmeter Gesamtfläche zu bepflanzen. Die Sträucher dürfen eine Höhe von 0,8 m nicht überragen.

Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen gemäß § 9 (2) BBauG

7.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden der Wohngebäude darf nicht mehr als 0,4 m über Straßenkante (gemessen in Höhe der Gebäudemitte) der anbaufähigen Erschließungsanlagen liegen.

7.2 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen können 50 % der Erdgeschoßgrundfläche bis max. 0,8 m über der Straßenkante (gemessen in Höhe der Gebäudemitte) der anbaufähigen Erschließungsanlage liegen.

Kennzeichnungen

Für den Bereich der Flurstücke Gemarkung Strümp, Flur 4, Nrn. 13, 14 und 15 wurde eine Überschreitung der Planungsrichtpegel um weniger als 10 dB(A) festgestellt. Den Bauherren wird daher empfohlen, an baulichen Anlagen Vorkehrungen zu treffen, damit in den Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern die nachfolgenden Mittelungspegel gewahrt bleiben:

Schlafräume nachts:

25 bis 30 dB(A)

Wohnräume tagsüber:

30 bis 35 dB(A)

Dies läßt sich durch dicht schließende Fenster oder Schallschutzfenster einfacher Bauart (mindestens Schallschutzklasse 1) erreichen.

Die Baugenehmigungsbehörde soll im Baugenehmigungsverfahren auf die zu erwartende Lärmwirkung hinweisen und entsprechende Empfehlungen aussprechen.