

A) Textliche Festsetzungen gemäß BauGB

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Instituts für Umweltmeßtechnik vom 24.04.1989, Bericht Nr. GA 89/427, folgende Festsetzungen über aktive und passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

- 1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutz-Wall-/Wandkombination ist lückenlos und in einer Höhe von 3,0 m, bezogen auf die derzeitige Geländehöhe, straßenseitig schallabsorbierend, auszuführen.
- 1.2 Die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzfenster sind an den der Beethovenstraße, der Blumenstraße und den dem vorhandenen Doppelhaus im Norden zugewandten Fassaden erforderlich.
- 1.3 Das bei festgesetzten Schallschutzfenstern entsprechend der jeweiligen Schallschutzklasse erforderliche Schalldämmmaß muß generell von den gesamten Außenwänden, in denen Schallschutzfenster erforderlich sind, eingehalten werden.

△ 1 EG - SSK 2
1.OG - SSK 2
2.OG - SSK 3

△ 2 EG - SSK 2
1.OG - SSK 4
2.OG - SSK 4

△ 3 EG - SSK 3
1.OG - SSK 3
2.OG - SSK 3

△ 4 EG - SSK 2
1.OG - SSK 2
2.OG - SSK 2

- 1.4 Rolladenkästen müssen mindestens das gleiche Schalldämmmaß wie die Fenster aufweisen.
- 1.5 Fenster mit der Schallschutzklasse 4 sind zum Zweck der Dauerlüftung mit schallgedämmten Lüftungselementen auszuführen, sofern die Lüftung nicht auf andere Weise sichergestellt ist. Die Lüftungselemente müssen die gleichen Schallschutzanforderungen wie die Fenster erfüllen.
2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 werden die mit den Buchstaben **A**, **B**, **C** und **D** gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze den mit demselben Buchstaben versehenen Baugebieten zugeordnet.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a werden Pflanzflächen als Sicht- und Schutzpflanzung festgesetzt. Diese Flächen sind lückenlos mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Dazu sind folgende einheimische, standorttypische Gehölze zu verwenden:

- 5 % Bäume 1. Ordnung (Eiche, Platane u.a.)
- 5 % Bäume 2. Ordnung (Hainbuche, Vogelbeere u.a.)
- 40 % Großsträucher (Haselnuß, Schlehe u.a.)
- 25 % Sträucher (Hartriegel, Liguster u.a.)
- 25 % Bodendecker, niedrige Gehölze (Brombeere, Waldrebe u.a.)

Zur Einhaltung des notwendigen Sichtdreiecks im Kreuzungsbereich Beethoven - Blumenstraße wird hier die Bewuchshöhe auf max. 60 cm begrenzt.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Die Festsetzung erstreckt sich auf die Erhaltung der vorhandenen Hecke.

Hinweis:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 werden die in den Geltungsbereich dieses Planes fallenden Teile der Bebauungspläne Nr. 34 und Nr. 29 aufgehoben.

B) Textliche Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. In den WA-Gebieten werden aufgrund § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
3. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird für die Sporthalle die maximale Firsthöhe mit 14,3 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt.
4. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten für die mit "abweichende Bauweise" gekennzeichneten Baugebiete folgende Festsetzungen:

Es gilt allgemein die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

