

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 367
- Holzheim-Süd / Kapellener Straße -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 07.05.1998 Es gilt die BauNVO 1990

Die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den WR I- und WR II-Gebieten sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 des Baugesetzbuches (BauGB) nur Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 6 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Darüber hinaus erforderliche Stellplätze müssen in Tiefgaragen untergebracht werden.

Die Flächen der Tiefgaragen sind bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht mitzurechnen, sofern sie vollständig unter der Geländeoberfläche liegen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie überdachte Freisitze, Wintergärten und Gartengerätehäuschen sind außerhalb der überbaubaren Flächen insgesamt bis max. 30 Kubikmeter umbautem Raum zulässig.

Die gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Firsthöhe ist von der Höhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zu messen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmbelästigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_{Wres} für Außenwände mind. 40 dB betragen.

Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R_{Wres} für Außenwände mind. 35 dB betragen.

Sind Schalldämmmaße vorgeschrieben, so ist für Schlafräume zusätzlich eine schalldämmende Lüftung vorzusehen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Garagen in den seitlichen Abstandsflächen der Wohnhäuser sind mit Flachdach, freistehende Garagruppen jeweils einheitlich mit flachgeneigten Dächern bis 20° zu errichten und extensiv zu begrünen bzw. dauerhaft zu beranken.
- Die Tiefgaragendächer sind vollständig mit Substrat in mindestens 60 cm Höhe bzw. an Baumstandorten in mindestens 100 cm Höhe abzudecken und intensiv mit Gehölzgruppen und Wieseneinsaat zu begrünen. Der Substrataufbau muß Anschluß an den umgebenden gewachsenen Boden erhalten. Je 200 qm Tiefgarage ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. 10% der Tiefgaragenfläche sind mit standortgerechten Sträuchern in Gruppen in einer Mindesthöhe von 4 m zu bepflanzen.
- Je Hausgrundstück ist ein heimisches standortgerechtes Großgehölz zu pflanzen. Gehölzarten sind z.B. Feldahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdom, Traubenkirsche, Eberesche, Obstbäume.
- Als Einfriedigung an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Hecken aus Rotbuche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Feldahorn, Schlehe oder Eibe zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro lfd. Meter sind 3 Gehölze zu pflanzen. Die Hecke ist in einer Endhöhe von 1,80 m und einer Mindestbreite von 0,50 m zu pflegen.

- Sonstige Grundstücksgrenzen können durch eine Hecke von max. 1,0 m Höhe eingefriedet werden.
- Freie Giebelflächen von mind. 30 qm fensterloser Fläche sind mit Rankengewächsen wie Efeu, wilder Wein o.ä. dauerhaft zu begrünen.
- Der festgesetzte Lärmschutzwall ist mit bodenständigen Gehölzen II. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm und Großsträuchern zu bepflanzen.
- Auf der als Fläche zum Anpflanzen ausgewiesenen Fläche ist ein geschlossener Laubholzstreifen mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sind gemäß § 51a Abs. 3 des Landeswassergesetzes in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB zu versickern. Nicht befahrbare, befestigte Flächen sind mit offener Belag herzustellen bzw. in die angrenzende Vegetationsfläche zu entwässern.