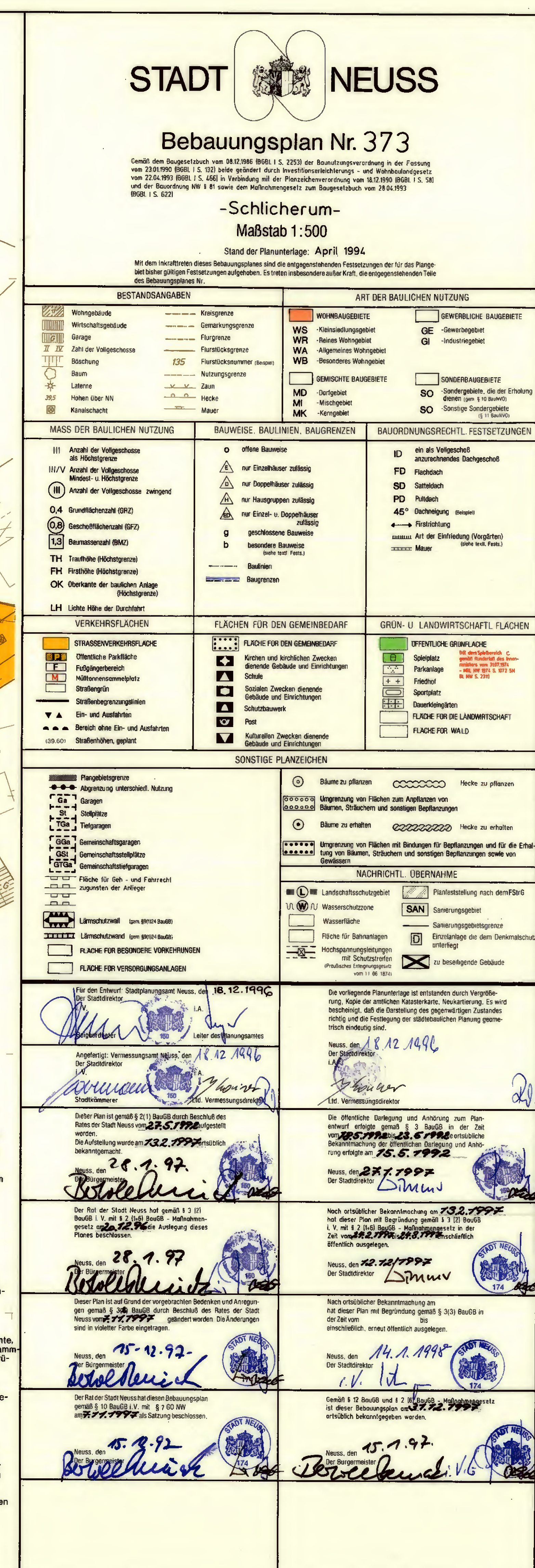




Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 373
- Schlicherum -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 31.12.1997 Es gilt die BauNVO 1990

1. Wohnen

1.1 Art der Nutzung

In den WR-Gebieten werden die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

In den WA-Gebieten werden von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Ziffern 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und nur auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.

Als Nebenanlagen sind nur Garten- und Gartengerätehäuschen bis zu einer Grundfläche von 6 qm zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) bei der zweigeschossigen Bebauung auf 12 m und bei der eingeschossigen Bebauung auf 9 m, jeweils gemessen von der zugehörigen Erschließungsanlage, begrenzt.

2. Lärmbelästigungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 Baugesetzbuch (BauGB) sind besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmbelästigungen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgeschrieben:

- Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w res für Außenbauteile mindestens 40 dB betragen.
- Die Fassaden mit der Kennzeichnung  liegen im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierende Schalldämmmaß R'w res für Außenbauteile mindestens 35 dB betragen.

* Sind schalldämmende Fenster vorgeschrieben, so sind die Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

3. Ökologische Maßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 BauGB sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- 3.1** Auf privaten Flächen mit Ausnahme des Hausgrundstücks St.-Antonius-Straße 59 ist auf den sonstigen Grundstücken je 150 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche mindestens ein ca. 2 m hohes heimisches, standortgerechtes Laubgehölz als Großstrauch oder ein Baum II. Ordnung bzw. ein Obstbaum mit 10 - 12 cm Stammumfang anzupflanzen und zu erhalten.

Auf Grundstücken mit einer zusammenhängenden Gartenfläche, die größer als 300 qm ist, sind je 300 qm Gartenfläche entweder zwei Großsträucher bzw. zwei Bäume II. Ordnung der vorgenannten Qualitäten oder ein großkroniger Baum I. Ordnung mit 12 -14 cm Stammumfang zu pflanzen und zu erhalten.

Artenauswahl Bäume I. Ordnung:

Esche, Eiche, Linde, Ahorn, Ulme oder Rotbuche,

Artenauswahl Bäume II. Ordnung:

Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Obst- bzw. Wildobstbäume,

Artenauswahl Großsträucher:

Hasel, Weißdorn oder Hartriegel.

Fassaden und Giebelflächen ab einer fensterlosen Fläche von 30 qm, Garagen und Nebenanlagen (Car-Ports, Mülltonnenstandplätze, Mauern und Zäune etc.) sind fachgerecht mit geeigneten Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

- 3.2** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens zwanzig standortgerechte, großkronige Laubbäume wie Winterlinde oder Stadtbirne mit mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene und zu begrünende Bodenfläche von mindestens 6 qm vorzusehen.
- 3.3** Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine Abpflanzung mit standortgerechten Gehölzarten wie Hainbuche, Feldahorn und Hasel durchzuführen.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, Balkone und Terrassenflächen über Muldenversickerung, Rohrrigolenversickerung oder Sickerschächte in den Boden zu leiten.

Die Versickerung über Rohrrigolen oder Sickerschächte bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt innerhalb der zukünftigen Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Allerheiligen.

*** Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 07.11.1997 geänderten Festsetzungen, wurden in den Text eingearbeitet.**