

Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Auf den mit B und C gekennzeichneten Flächen sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In Doppelhäusern (B) ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) nur eine Wohneinheit zulässig. Auf der mit A gekennzeichneten Fläche ist je Wohngebäude (Reihenhaus) nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Stellplätze, Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO

Grundsätzlich sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Für die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen) der zur Straße Ovelgönne orientierten Gebäudefronten (Nord, Ost- und Westseiten) im Bereich A mit einem Abstand von bis zu 26 m zur Straßenmitte ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von $R' \geq 45$ dB gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Tabelle 8, in allen Geschossen einzuhalten. In diesem Bereich sind für die zum Schlafen dienenden Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder schallgedämpfte fensterunabhängige Lüftungselemente vorzusehen.

5.2 Für die von der Straße Ovelgönne abgewandte Gebäudeseite (Südseite) im Bereich A und die weiteren Gebäude im Bereich B und C muss das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Rolladenkästen und Lüftungseinrichtungen) mindestens $R' \geq 40$ dB betragen.

5.3 Von den festgesetzten resultierenden Schalldämm-Maßen kann abgewichen werden, wenn auf Grund der Gebäudeausrichtung und durch Einplanung von Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

6. Gestaltung von Doppelhäusern gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung und -form, der Dachüberstände, der Dachaufbauten und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung/Höhe von Traufe und First gleich zu gestalten.