

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Zulässigkeit von Nutzungen in dem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet)
- 1.1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus höchstens zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.3 In den Quartieren Q 1 und Q 2 sind Stellplätze, Garagen (§12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) entlang der Erschließungsstraße bis zur Wendeanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO
- 2.1.1 Bezugspunkt der maximalen Firsthöhe und der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen ist bei der angrenzenden Straße an das Grundstück die Oberkante der Straßendecke in der Fahrbahnmitte, gemessen vom Mittelpunkt der Straßenfront des anliegenden Grundstückes (§ 18 BauNVO).
- 2.2 In dem Quartier Q 3 sind Stellplätze und Garagen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.
- Gemäß § 31 Abs.1 BauGB kann davon ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Stellplätze/Garagen an anderer Stelle auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Die maximale Gebäudelänge wird gemäß § 22 (2) BauNVO auf 25 m begrenzt.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Das in dem WA-Gebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es sind nur oberirdische Versickerungsanlagen wie Flächen- und Muldenversickerung zulässig.

- 4.2 Die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 4.3 Ab 300 m² - 600 m² Grundstücksfläche ist 1 standortheimischer Laubbaum pro Baugrundstück zu pflanzen.
Ab 600 m² Grundstücksfläche sind 2 Laubbäume pro Baugrundstück zu pflanzen. Die Pflanzungen sind durch den Bauherrn in der auf die Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch den Eigentümer zu ersetzen.
- 4.4 Im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind 13 standortheimische Laubbäume (Acer platanoides `Columnare`) in der Qualität "Alleebaum, Stammumfang 16 - 18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen" zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Maßnahme wird vom Erschließungsträger unmittelbar nach Herstellung der Erschließungsstraße ausgeführt.

5. Aufschüttungen

- 5.1 In dem mit Fläche für Aufschüttungen gekennzeichneten Bereich ist ein Erdwall in Höhe von 0,3 m OKG (endgültige Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstückes), anzulegen.

6. Sichtdreiecke

- 6.1 Bezogen auf die Fahrbahnoberkante sind in dem Sichtdreieck nur solche bauliche Anlagen, Pflanzen und Gehölze zulässig, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

7. Vorkehrungen zum Schutz von Immissionen

- 7.1 Durch Geräusche der vorhandenen, benachbarten Parkplätze in der Ostlandstraße kann der für Allgemeine Wohngebiete maßgebliche Immissionsrichtwert „nachts" gemäß 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV) um bis zu 6 dB(A), als Maximalpegel bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Abweichend von dem in Nr. 1.2. lit.a) des Anhangs zur 18. BImSchV festgelegten Messort (bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb, etwa vor der Mitte des geöffneten, vom Geräusch am stärksten betroffenen Fensters) sind die Messungen gemäß Nr. 1.2. lit.c) des Anhangs zu 18. BImSchV (in dem am stärksten betroffenen, nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienenden Raum) durchzuführen.

Zum Schutz vor den einwirkenden Geräuschimmissionen werden für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Nachweis des erforderlichen baulichen Schallschutzes gegenüber Außenlärm ist auf der Grundlage der DIN 4109 oder VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen. Bei der Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist von dem Lärmpegelbereich III auszugehen. Die Abgrenzung des Lärmpegelbereiches ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans.

Die dargestellten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf den Maximalpegel. Soweit nachgewiesen wird, dass aufgrund vorgelagerter Baukörper oder anderer Einflüsse tatsächlich eine geringere Außenlärmbelastung vorliegt, darf der im konkreten Einzelfall nachgewiesene Außenlärmpegel der Bemessung des baulichen Schallschutzes zugrunde gelegt werden.

7.2 In dem als Lärmpegelbereich festgesetzten Bereich ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne des § 43 NBauO baulicher Schallschutz in Anlehnung an die Tabelle 8 der DIN 4109 vorzusehen:

Lärmpegelbereich	Außenpegel	resultierendes Schalldämmmaß
	Übernachtungsräume (z.B. Schlafräume, Kinder-, und Gästezimmer)	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30dB(A)
III	61 - 65	35dB(A)
IV	66 - 70	40dB(A)

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist aus hygienischen Gesichtspunkten der notwendige Luftwechsel bei geschlossenem Fenster ggf. durch geeignete Lüftungseinrichtungen zu gewährleisten. An Außenbauteilen von Räumen, die nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Küchen, Bäder, Hausarbeitsräume) und von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine schalltechnischen Anforderungen gestellt. Bei Bauantragstellung ist ein entsprechender Nachweis auf Anforderung der Bauaufsichtsbehörde zu erbringen. Im Falle des Anzeigeverfahrens nach § 69a NBauO hat der Entwurfsverfasser die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen durch den erforderlichen Nachweis alleinverantwortlich zu prüfen.