

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Im gesamten Geltungsbereich sind die gem. §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Im gesamten Geltungsbereich ist je Grundstück nur 1 Wohneinheit zulässig.

### 2. Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1 Dächer  
Im gesamten Geltungsbereich sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 35° - 51° auszubilden. Bei Gebäudeteilen (Friesengiebel, Dachgauben, etc.) bis zu einer Grundfläche von 30% der Gebäudegrundfläche ist eine abweichende Dachneigung zulässig (zur Dacheindeckung siehe 5.3).
- 2.2 Traufhöhe  
Die Traufhöhe beträgt max. 4 m. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Geländehöhe gemessen in der Straßenmitte der vor dem Grundstück liegenden Straße und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut.
- 2.3 Sockelhöhe  
Die Sockelhöhe beträgt max. 0,6 m. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens und der Geländehöhe gemessen in der Straßenmitte der vor dem Grundstück liegenden Straße.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen §§ 12,14 BauNVO

- 3.1 Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind zwischen der östlichen Geltungsbereichsgrenze und der östlichen Baugrenze unzulässig.
- 3.2 Je Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

### 4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können entwurfsbedingt von der angegebenen Lage abweichen.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 5.1 Passiver Schallschutz  
Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in ausgebauten Dachgeschossen für Wohn- und Aufenthaltsräume sind schalldämmende Außenbauteile gem. DIN 4109 nach folgender Tabelle zu verwenden:

Gebäudefronten	Lärmpegelbereich	Abstand zur Straßenmitte
parallel zur L 75	IV	bis 21 m
	III	bis 51 m
	II	bis 112 m
senkrecht zur L 75	IV	bis 9 m
	III	bis 30 m
	II	bis 70 m

### 5.2 Aktiver Schall- und Verdriftungsschutz

- 5.2.1 Entlang der L 75 ist in der Fläche A für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen eine mind. 1,50 m hohe Lärmschutzwand mit einer Flächenmasse von mind. 10 kg/ m<sup>2</sup> durchgehend zu errichten. Bezugspunkt für die Höhe der Wand ist die Mitte der davorliegenden Fahrbahn der L 75.
- 5.2.2 An der westlichen und östlichen Plangebietsgrenze innerhalb der Fläche B ist von der L 75 bis in eine Tiefe von 35 m gemessen vom Gehwegrand diese Wand fortzuführen.
- 5.2.3 Im Anschluß an die Lärmschutzwand entlang der westlichen Plangebietsgrenze ist mit einer Höhe von 1 m gemessen von dem natürlich anstehenden Boden innerhalb der Fläche C eine spritzmitteldichte Wand zum Schutz vor Verdriftung von Pflanzenschutzmitteln zu errichten.
- 5.3 Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind im gesamten Geltungsbereich Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nicht zulässig.

### 6. Maßnahmen und Nutzungsregelungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.1 Dem Bebauungsgebiet wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs eine 0,215 ha große Teilfläche des gemeindlichen Ökokontos (Flur 7, Flurstück 16/11) zugeordnet.
- 6.2 Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen oder durch Vorpflanzen einer Hecke gem. Kapitel 9.11 der Begründung zu begrünen.
- 6.3 Im gesamten Geltungsbereich sind auf den privaten Grundstücksflächen die Flächen von Stellplätzen, Zu- und Abfahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Fahrgassen aus einer Befestigung herzustellen, durch die das Oberflächenwasser mindestens zum überwiegenden Teil versickern kann.

### 7. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine max. Höhe von 0,7 m über der Fahrbahnoberkante gemessen in der Mitte des davor liegenden Abschnitts der L 75 nicht überschreiten.

## Hinweis

Das endgültige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist grundbuchlich zu sichern.