

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A) Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9(1) BauGB sowie § 9 BauNVO**

1. Gemäß § 9 BauNVO wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „**Mischgebiet**“ (**MI**) gem. § 6(2)2 bis 5 BauNVO festgesetzt. Es sind ausschließlich die aufgeführten Nutzungsarten zulässig.
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.Für vorhandene landwirtschaftliche Betriebe können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen zugelassen werden, soweit sie zur Aufrechterhaltung der Betriebe notwendig sind (vergl. § 1(10) BauNVO).  
Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gem. § 1(6)1 BauNVO unzulässig.
2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)2 BauGB)
- 2.1 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO  
Als Maß der baulichen Nutzung gelten die durch Nutzungsschablone im Plan festgesetzten Höchstwerte. Überschreitungen gem. § 19(4), Satz 2 BauNVO sind nur im Bereich Ziff. 2 zulässig.
- 2.2 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände in Ansatz zu bringen.
- 2.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) und (2) BauNVO (Gewächshäuser, Geräteschuppen, Terrassen etc.) sowie Stellplätze und Garagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 2.4 Im Bereich der privaten Grünfläche Flurstück Nr. 363/1 ist die Anlage eines Schwimmteich bis zu einer Fläche von 300 m<sup>2</sup> incl. der zugehörigen Terrassenflächen zulässig. Allgemein zulässig ist die Anlage von Fußwegen.
- 2.5 Festsetzung der Firsthöhe und Traufhöhe gem. § 16(2) u. 18(1) BauNVO i.V.m. § 88(6) LBauO: Die in der Planzeichnung dargestellten maximal zulässigen Trauf-, First- oder Gebäudehöhen sind als max. zulässige Obergrenze festgesetzt. Von der Festlegung ausgenommen sind Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Schornsteine u.ä.  
Die Firsthöhe und Traufhöhe wird jeweils gemessen von OKFF EG, die Traufhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.

### **B) Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 88(1) und (6) LBauO sowie § 9(6) BauGB**

1. **Für den gesamten Bebauungsplan-Bereich**
  - 1.1 Für den Hauptbaukörper sind Sattel- und Pultdächer von 15° - 45° Dachneigung sowie Flachdächer zulässig. Bei Errichtung von Pultdächern wird als Differenz zwischen Traufhöhe und OK Dach maximal 3,5 m festgesetzt.  
Garagen und Nebengebäude sind mit geneigtem Dach oder extensiv begrüntem Flachdach auszuführen.
  - 1.2 Geneigte Dächer sind ausschl. in Schiefer, Kunstschiefer oder „nicht glasierten“ Pfannen (RAL 7010 bis 7022, 7024, 7026, 7031, 7036, 7037) sowie vorbewitterter Zinkeindeckung zulässig. Darüber hinaus sind Kombinationen mit Glas zulässig. Ausnahmen sind (gem. § 31(1) BauGB i.V.m. § 36(1) BauGB) bei Verwendung von Energiegewinnungsanlagen sowie begrünten Dächern zulässig.
  - 1.3 Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossiger Bauweise als Einzelgauben bis max. 2,0 m Breite zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
  - 1.4 Bei Errichtung von Grundstückseinfriedungen und Bepflanzungen ist gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils ein Mindestabstand von 0,5m einzuhalten.

- 1.5 Als Fassadenmaterial sind zulässig:  
Putz, Sichtmauerwerk mit heimischem Naturstein, sowie Holzskelettbauweise mit Putzflächen. Fachwerkhäuser und Holzhäuser in Blockholz-Naturstammbauweise sind unzulässig.
2. Reklame- und Werbeanlagen sind gem. § 5 i.V.m. § 52 LBauO nur am Betriebsgebäude bis zu einer Größe von max. 5% der Fassadenfläche auf einer Außenseite des Gebäudes, bei Eckgrundstücken auf zwei Außenseiten, gestattet. Sie sind auf den Betriebsinhaber und die Dienstleistung zu beschränken. Die Reklame- und Werbeanlagen dürfen an Gebäuden nicht über der Traufe hervorragen. Lichtwerbungen und Werbeanlagen an Gerüsten und Dächern sind unzulässig.  
Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

**C) öffentliche Grünflächen gem. § 9(1)15 BauGB**

1. Öffentliche Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Laubgehölzen zu gliedern und extensiv zu unterhalten. Sie dienen neben der Erholung und dem Kinderspiel auch der Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser in Erdmulden. Die Herstellung dieser Anlagen sowie von Fußwegen und Spielflächen ist zulässig.

**D) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB**

1. Für die Befestigung von Park- und Stellplätzen, Hofflächen, Zufahrten, Fußwegen etc. sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. Geeignet sind z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen u.a.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in flachen Rückhaltemulden, unterirdischen Stauräumen oder Zisternen (mit Retentionsvolumen) zurückzuhalten, zu versickern bzw. einer Nachnutzung zuzuführen. Das Fassungsvermögen beträgt mindestens 50 l pro m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche. Überschüssiges Niederschlagswasser wird an die öffentlichen Ableitungssysteme abgegeben.

**E) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB**

1. Für Bepflanzungen sind innerhalb des Baugebietes überwiegend Laubholzarten zu verwenden, z.B.:
  - Bäume 1. Ordnung:  
Stieleiche (Quercus robur), Spitzahorn, (Acer platanoides), Bergulme (Ulmus glabra), Rosskastanie (Aesculus hippocastanum) u.a.
  - Bäume 2. Ordnung:  
Obstbäume lokaler Sorten als Hoch- oder Halbstämme, Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Holzapfel (Malus sylvestris), u.a.
  - Sträucher:  
Hasel (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Wildrosen (Rosa canina u.a.), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), u.a.

**F) Umsetzung und Zuordnung naturschutzrechtlicher Maßnahmen gem. § 9(1a) Satz 2 BauGB**

1. Versickerungsanlagen und Pflanzungen auf den Baugrundstücken sind spätestens im ersten Jahr nach Bezugsfähigkeit des jeweiligen Gebäudes vom Grundstückseigentümer auszuführen. Die Durchführung der nach Naturschutzrecht zugeordneten Maßnahmen sowie die Pflanzungen außerhalb der Baugrundstücke sind im Zuge der Erstellung der Infrastruktur und der Belegung der Grundstücke von der Gemeinde herzustellen.

**G) Festsetzungen nach § 9 (5) 1 BauGB**

1. Im „Lärmpegelbereich III“ sind für Aufenthaltsräume passive Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise vom November 1989 - zu treffen.

Die erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahmen von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen – ergeben sich auf der Grundlage der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 Tabelle 8 ff. Die Außenbauteile sind so auszuführen, daß sie mindestens folgende resultierende bewerte Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aufweisen.

Lärmpegel- bereich	<i>Raumarten</i>		
	Bettenräume in Kran- kenanstalten und Sana- torien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernach- tungsräume in Beher- bergungsstätten, Unter- richtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnli- ches
	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	40	35	30

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

(Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.)

Im gesamten Geltungsbereich sind zum Schlafen genutzte Räume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Lüftungseinrichtungen müssen den Anforderungen gemäß DIN 4109 Kapitel 5.4 entsprechen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Maßnahmen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

**Hinweise**

1. Innerhalb des Plangebietes ist mit unterschiedlichem Baugrund zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten sollte im Zusammenhang mit der Erstellung der Bauantragsunterlagen durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festgelegt werden.
2. Es wird empfohlen, alle Mauern mit Erdanschluß gegen drückendes Wasser zu schützen.
3. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Zwischen den Ortsteilen 4. Änderung“ wird der überplante Bebauungsplan „Zwischen den Ortsteilen 2. Änderung und 3. Änderung“ aufgehoben.