

# Teil B: Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

#### 1.2 Kerngebiet -MK- (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen aller Art
- Wohnungen aller Art

#### 1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen

Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete zulässig, soweit andere Festsetzungen (Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) nicht dagegen stehen.

#### 1.4 Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carpools) (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im festgesetzten Kerngebiet -MK- unzulässig.

#### 1.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur hinter der dem öffentlichen Straßenraum der Erika-Keck-Straße zugewandten Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

### **2.1 Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl GRZ im Kerngebiet (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

### **2.2 Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die festgesetzte maximale Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten (bis zu einer max. GRZ von 0,45) überschritten werden.

### **2.3 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen ist angegeben über Normalhöhennull - NHN-.

### **2.4 Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten max. Gebäudehöhe GH max.**

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ein geringes Überschreiten der zeichnerisch festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen um bis 1,50 m durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte Schornsteine, Solaranlagen oder Antennenanlagen etc. zulässig, soweit diese vom öffentlichen Straßenraum (Erika - Keck - Straße) nicht einsehbar sind.

## **3. Grünordnung Umwelt, Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB ,§ 84 LBO (Landesbauordnung §) ,44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)**

### **3.1 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen .Alle Maßnahmen, die zur Beeinträchtigung der Bäume führen (wie Bautätigkeiten Verdichtung, Versiegelung Auf- und Abtrag von Boden unter den Kronen sowie Beschädigung der Kronen), sind unzulässig.

Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen Gehölzschnittmaßnahmen die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

Am südlichen Grundstücksrand ist die Lärm- und Sichtschutzwand gegenüber den Grundstücken der Waldstraße mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 20 Grad Dachneigung im Kerngebiet sind auf mindestens 70 % der Dachflächen vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft extensiv zu begrünen.

Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Artenspektren zu verwenden:

#### **a) Bäume**

heimische, klein- oder mittelkronige Laubbaumarten (z.B. *Carpinus betulus* `Fastigiata´ oder `Frans Fontaine´, Ahorn-Arten, *Crataegus*-Arten, Wild-Birne, *Sorbus*-Arten), Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang

#### **b) Hecken und Strauchpflanzungen**

standortgerechte Laubgehölze (Buche, Hainbuche, Liguster, Weißdorn u.ä.), Heckenpflanzen oder Sträucher ,2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm, 3-4 Pflanzen pro lfm

c) Begrünung der Sichtschutzwand  
Kletterpflanzen, eine Pflanze pro 1,50 m Sichtschutzwand

### 3.2 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

Zur Sicherung des Wasserhaushalts sind Stellplätze und deren Zufahrten in einem luft- und wasserdurchlässigen Bodenaufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Bauliche und technische Anlagen wie beispielsweise Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

### 3.3 Bauzeitenregelung

Soweit bestehende Strauch- und Gehölzgruppen betroffen sind, darf die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden, also nicht in der Zeit von 01. März bis 30.

September eines Jahres. Ausnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und ggf. gutachterlich abzusichern.

## 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für schutzbedürftige Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, für sonstige schutzbedürftige

Aufenthaltsräume in Wohnungen, auf die Verkehrslärmimmissionen von mehr als  $L_r = 57$  dB(A) tags einwirken, und für sonstige schutzbedürftige Aufenthaltsräume, auf die Verkehrslärmimmissionen von mehr als  $L_r = 62$  dB(A) tags einwirken, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

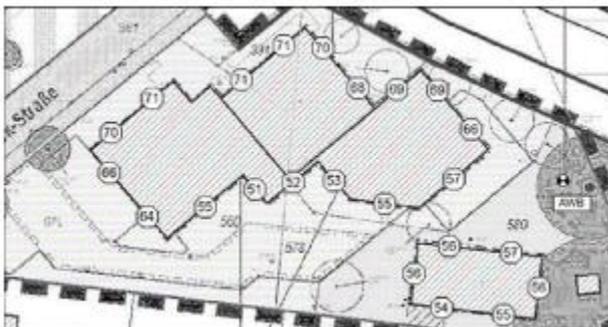
Die Dimensionierung ist gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 vorzunehmen. Die Beurteilungspegel sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen (1. Erdgeschoss tags, 2. Erdgeschoss nachts, 3. am stärksten betroffenes Obergeschoss tags, 4. am stärksten betroffenes Obergeschoss nachts).

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume auf deren Fenster tags Verkehrslärm mit Beurteilungspegeln von  $L_r = 70$  dB(A) oder mehr einwirkt, sowie Schlaf- und Kinderzimmer im gesamten Plangebiet sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

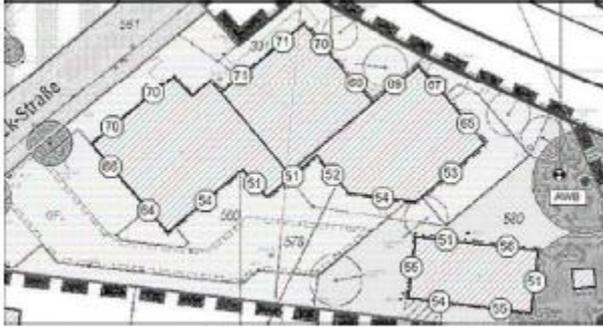
Im Fall von Einzelnachweisen kann von den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden.

Nachweise sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage von DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgaben 2018) zu führen.

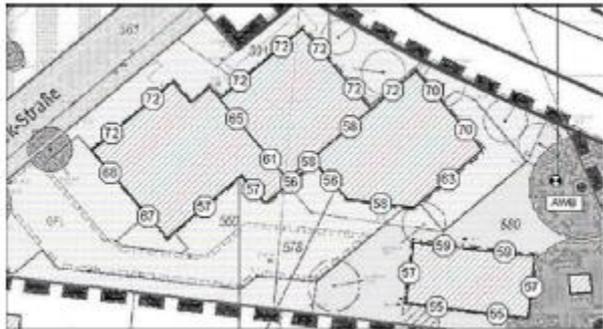
#### 1. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), Erdgeschoss tags



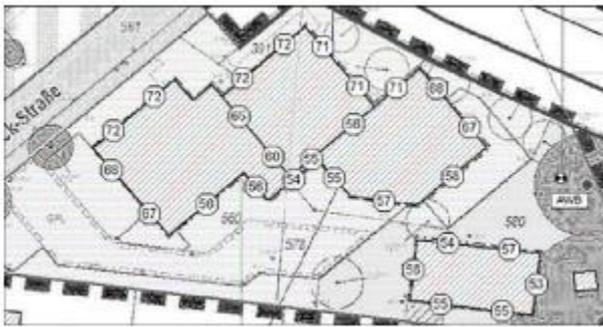
## 2. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), Erdgeschoss nachts



## 3. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), am stärksten betroffenen Obergeschoss tags



## 4. Beurteilungspegel Verkehrslärm in dB(A), am stärksten betroffenen Obergeschoss nachts



## 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung / LBO)

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Sie sind nur am Gebäude bis in Höhe der Oberkante der Erdgeschossfenster zulässig. Werbeanlagen mit leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Auskragende Werbeanlagen sind unzulässig. Vor der Fassadenfläche der baulichen Anlagen an der Erika-Keck-Straße, an Einfriedungen oder in Vorgartenzonen stehende oder hängende Warenautomaten sind unzulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Flächengröße von 1,5 m<sup>2</sup> je Gewerbeeinheit nicht überschreiten. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungselemente nicht überdecken. Dies gilt auch für das Beschriften und Bekleben von Fassadenteilen.

### Hinweise

#### a. Grün- und Freiflächenplan

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Grün- und Freiflächenplan einzureichen, der die Maßnahmen zur Grünordnung darstellt, insbesondere versiegelte Flächen, Art und Umfang der Anpflanzungen, Baumschutzmaßnahmen usw. während der Bauzeit.

## **b. Mögliche Munitionsfunde**

Zufallsfunde von Waffen, Munition und ähnliches sind nicht auszuschließen. Falls solche entdeckt werden, sind folgende Verhaltensregeln zu befolgen:

- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
- Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen.
- Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
- Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden