

B-PLAN NR. 156 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) S. 1 BauNVO).
2. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
3. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).
4. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 650 m² (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).
5. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl die Flächen von Aufenthaltsräumen in dem obersten Geschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungswände vollständig mitanzurechnen (§ 20 (3) S. 2 BauNVO).
6. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden (§ 19 (4) S. 3 BauNVO).
7. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück je Wohnung nur eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig. Für Eckgrundstücke, die durch zwei Straßen erschlossen werden, ist pro Erschließungsstraße eine Zufahrt von max. 5,00 m Breite zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
8. Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO ist für jedes Baugrundstück, entlang der Straße "Beverbrucher Damm" (K 167), max. eine 1,50 m breite Zuwegung für den Fuß- und Radverkehr mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. In der Summe sind max. 5 Anbindungen an den Fuß- und Radweg der Kreisstraße 167 zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB). Bei der Herstellung der Zuwegungen sind die vorhandenen Einzelbäume zu erhalten.
9. Innerhalb der straßenseitigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der 20 m Bauverbotszone, sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen bleiben hiervon Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis 1 m². Darüber hinaus sind Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO auf den rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig (§ 23 (5) BauNVO).

10. Innerhalb des Geltungsbereiches gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):

Oberer Bezugspunkt:

Firsthöhe (FH): obere Firstkante

Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße im Endausbauzustand, gemessen senkrecht zur Mitte der zu erschließenden Straße zugewandten Gebäudeseite

11. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II (LPB II) gem. DIN 4109, Tab. 8 bis 10, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB, entlang der Gebäudefronten bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Fenster, Dächer und Wände) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Büroräume u. ähnliches: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau-, Tabellen 8 bis 10, erfüllt werden.

- a. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II (LPB II) gem. DIN 4109, Tab. 8 bis 10, sind als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB beim Neubau bzw. baulichen Änderungen die Fenster schutzbedürftiger Wohnräume (z. B. Wohn- und Schlafräume) an der zur Lärmquelle (hier: Beverbrucher Damm) zugewandten Gebäudeseite mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten. Alternativ können die Fenster von Schlafräumen an der zur Lärmquelle abgewandten bzw. abgeschirmten Gebäudeseite angeordnet werden.
 - b. Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches II (LPB II) gem. DIN 4109, Tab. 8 bis 10, sind zum ausreichenden Schutz von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind diese auf der zur Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite anzuordnen, oder sie sind durch Maßnahmen vor dem Verkehrslärm abzuschirmen.
12. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind heimische, standortgerechte Gehölzpflanzungen in Form einer Strauch-Hecke anzulegen.
zu verwendende Pflanzenarten:
Sträucher: Faulbaum, Holunder, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schneeball, Weißdorn
Gehölzqualitäten:
Sträucher: leichte Sträucher, 1x verpflanzt, Höhe 70 - 90 cm
 13. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der überlagernden Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu pflegen, zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten. Abgänge oder Beseitigungen sind adäquat vom Eingriffsverursacher zu ersetzen.
 14. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Brutvögel und Fledermäuse gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, für die Rauchschnalbe sechs Nisthilfen anzubringen. Zusätzlich sind für den baubedingten Verlust von Höhlenbäumen vier künstliche Nisthöhlen (Holzbeton-Meisenkästen) an den zu erhaltenden Bäumen im Geltungsbereich anzubringen. Die Durchführung der Maßnahmen ist rechtzeitig vor der Brutzeit umzusetzen. Des Weiteren sind acht in Holzbetonbauweise hergestellte Fledermaus-Spaltenkästen an den zu erhaltenden Bäumen anzubringen. Eine freie An- und Abflugmöglichkeit unterhalb des Einflugs muss dauerhaft gewährleistet sein.