

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - WA 3** sind die gem. § 4 (3) Nr. 1 und 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Baukörperhöhe ist in den jeweiligen Bereichen in m ü. NHN festgesetzt.

### 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 3.1 Garagen und Stellplätze **mit ihren Zufahrten** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der mit ST\* gekennzeichneten Flächen kann ausnahmsweise die Anlage einer Tiefgarage mit ihrer Zufahrt zugelassen werden.

- 3.2 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 4.1 In dem mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal **8** Wohneinheiten zulässig. In den mit WA 2 gekennzeichneten Bereichen wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus / Doppelhaushälfte begrenzt.

### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Druffels Weg werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern an Nord-, West- und Ostfassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs III **und IV** sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

**Die Grundrisse der Wohngebäude, die im WA 1 und WA 3 innerhalb der Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III errichtet werden und somit direkt an den nördlich verlaufenden Druffels Weg angrenzen, sind so zu gestalten, dass an den zum Verkehrsweg zugewandten Fassaden nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Schlafräume sind ausnahmsweise zulässig, wenn keine Fenster in der Nordfassade angeordnet werden. Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm - Maß zu beachten.**

5.2 Für die unmittelbar angrenzend an das Flurstück 1079, Flur 15 gelegenen Baugrundstücke wird festgesetzt, dass an den nach Westen zu dem genannten Flurstück orientierten Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm angeordnet werden dürfen.

**6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Die entlang des Druffels Weg festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen 2. Ordnung (**Stammumfang mind. 16 / 18 cm**) mit einem Pflanzbeet von mind. 8 qm auszuführen. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.2 In den entlang des Druffels Weg festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine Buchenhecke in einer Höhe von **0,80 m** zu pflanzen.
- 6.3 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangener 500 qm Grundstücksfläche ein **mittelstämmiger** heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 6.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung ~~und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen~~ sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.