

Teilbereich 1

1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem: § 4 Abs. 3 Nm. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) und in den Mischgebieten die Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 bzw. Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.
2. innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 2 qm Bepflanzungsfläche ein strauchartiges Gehölz wie Kornellkirsche, Liguster, Heckenkirsche, Hasel, Holunder, Hundsrose und je 50 m² ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB – (Auf die der Begründung beigefügte Artenliste wird hingewiesen)
3. Gem. § 9 Abs. ,1 Nr. 25 a BauGB ist für die Versiegelung der Baugrundstücke je angefangener 150 qm versiegelter Fläche ein hochstämmiger, laubtragender, einheimischer Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu pflanzen sind Laubbäume II. Ordnung wie Vogelkirsche oder hochstämmige Obstbäume. Die Baumscheibe muss mind. 8 m² groß angelegt werden.
4. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten für Einzelanpflanzungen von Bäumen sind Hochstamm-bäume der natürlichen potentiellen Vegetation - vorzugsweise Obsthochstamm-bäume - zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. -§ 9Abs. 1Nr.25aBauGB-
5. Garagen, offene Kleingaragen (Carport) nach § 12 BauNVO und Nebenanfragen nach § 14 BauNVO über 35 qm Grundfläche sind bei Verwendung des Flachdaches (hier < 15° Dachneigung) dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) -
6. Stellplätze und Zuwegungen in den Allgemeinen Wohngebieten dürfen im Falle von Befestigungen nur mit einem mittleren Abflussbeiwert $\Psi_m < 0,6$ hergestellt werden. Folgende durchlässige Oberflächenbefestigungen sind empfehlenswert: Schotterrasen, Kies-, Splittdecken, Rasengittersteine, Fugenpflaster, Porensteine. - § 9 Abs. 1 Nr. 20,1. Alternative BauGB -
7. Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Flächen anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder zwischenzuspeichern. Das Speichervolumen muss mind. 2 m³ je angefangener 100 m² versiegelter Fläche betragen. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Die Versagungsgründe nach § 8 NWG bleiben unberührt. Für eine gemeinsame Mulden-, Rohr-, Rigolen- oder Schachtversickerung mehrerer Grundstücke ist eine Erlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen. - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -
8. Traufenhöhe (TH), Firsthöhe (FH)

Die Höhe der Traufe baulicher Anlagen (Traufenhöhe) darf 4,50 m, die Firsthöhe (FH) 8,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Bezugspunkt wird gebildet durch die Mitte des dem Grundstück zuzuordnenden Abschnitts der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße im fertigen Bauzustand. Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Unterkante der die Dachhaut bildenden Tragelemente, z.B. der Sparren.

Ausnahme: Durch Zwerchhäuser als über der Fassade aufsteigende nicht zurückgesetzte Dachaufbauten mit senkrechten seitlichen Begrenzungen von mind. einem Geschoss Höhe und durch Vor- oder Rücksprünge des Gebäudekörpers bedingte Überschreitungen der festgesetzten Traufenhöhe können ausnahmsweise bis 5,50 m über dem Bezugspunkt zugelassen werden. Über die Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGS entscheidet auf Antrag die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

9. Auf der bezeichneten Fläche für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG ist ein Lärmschutzwall (ggf. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand) mit einer Mindesthöhe von 4,50 m über der Oberkante der Fahrbahn der Landesstraße zu errichten. Die Bemessung der Lärmschutzanlage ergibt sich aus dem Lärmschutzgutachten. Der Lärmschutzwall ist i.S. der textl. Festsetzung 2 zu begrünen.