TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1.0 **Art der baulichen Nutzung,** § 9(1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO): WA 1 - 13,
Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 4(3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO): MI 1 und MI 2,
Gemäß § 1(5) BauNVO sind die unter § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.
Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 6(3) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Mischgebiete (§ 6 BauNVO): MI 3,
Gemäß § 1(5) BauNVO sind die unter § 6(2) Nr. 3, 4, 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht zulässig.
Gemäß § 1(6) BauNVO sind die Ausnahmen des § 6(3) BauNVO nicht zulässig.

2.0 **Maß der baulichen Nutzung,** § 9(1) Nr. 1 BauGB

2.1 Gemäß § 16 und § 17 BauNVO werden für die Baugebiete die jeweils max. zulässigen Wandhöhen, die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgesetzt:

Gebietsbezeichnung	GRZ	GFZ	Geschoßzahl, zwingend	Wandhöhe (m)
WA 1	0,35	0,5		4,2
WA 1a	0,4	0,6		4,2
WA 2	0,4	0,7		4,2
WA 3	0,35	0,5		4,2
WA 4	0,4	0,6		4,2
WA 5	0,35	0,5		4,2
WA 6	0,4	0,6		4,2
WA 7	0,35	0,5		4,2
WA 8	0,4	0,6		4,2
WA 9	0,4	0,7	II	6,3
WA 10	0,3	0,45		3,5
WA 11	0,4	0,8	II	6,3
WA 12	0,35	0,55		4,2
WA 13	0,35	0,55		4,2
MI 1	0,4	0,8		6,3
MI 2	0,6	1,0	II	6,3
MI 3	0,6	1,0	II	6,3

Die Wandhöhe bestimmt sich nach § 5(4) LBO. Die Bezugshöhe ist die senkrecht zur Traufwand in Gebäudemitte sich ergebende Höhe über der Erschließungsfläche. Maßgeblich ist jeweils die Erschließungsfläche, von der aus die Zufahrt zum Grundstück erfolgt (Haupterschließung).

Für das Gebiet MI 2 und für die Grundstücke der Gebiete WA 12 und WA 13, die unmittelbar westlich des Lärmschutzwalls an der B 3 liegen, ist die jeweilige Bezugshöhe die mittlere vorhandene Geländehöhe, gemessen auf der vorderen Baugrenze in der Mitte der jeweiligen Grundstücke.

2.2 Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze dürfen nur in eingeschossiger Bauweise mit einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m errichtet werden.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist gemäß § 19(4) BauNVO bis zu 25 % der zulässigen Grundfläche zulässig.

2.4 Gemäß § 20(3) BauNVO wird festgesetzt, daß die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) mitgerechnet wird.

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Nebenanlagen, § 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB

3.1 Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Stellplätze dürfen nicht längsseitig zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden.

3.2 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m einhalten.

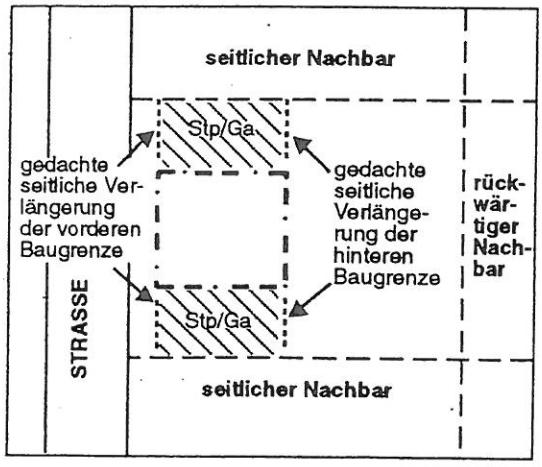
Sie sind nur in den überbaubaren Flächen, in den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga/St) und in den Flächen zulässig, die in der gedachten seitlichen Verlängerung zwischen der vorderen Baugrenze und der hinteren Baugrenze liegen.

Bei Eckgrundstücken bezieht sich die seitliche Verlängerung der Baugrenzen auf die beiden Nachbargrundstücke.

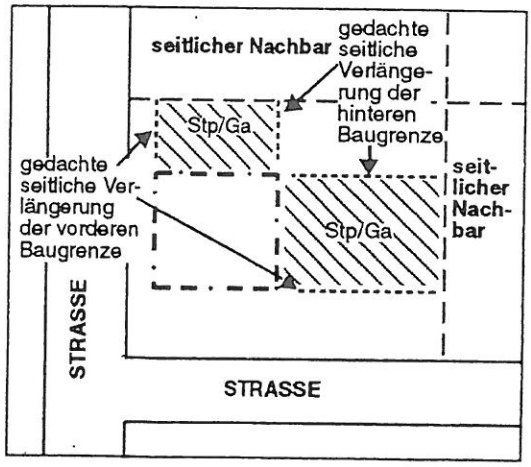
Ausnahmsweise können Garagen und überdachte Stellplätze bis max. 2,00 m hinter der hinteren Baugrenze und der gedachten seitlichen Verlängerung der hinteren Baugrenze zugelassen werden.

3.3 Sonstige Stellplätze

Die Anlage von sonstigen Stellplätzen hinter der hinteren Baugrenze und ihren gedachten seitlichen Verlängerungen ist unzulässig.



Erläuterung zu Festsetzung Nr. 3.2 Satz 2



Erläuterung zu Festsetzung Nr. 3.2 Satz 3

4.0 Ein- und Ausfahrten, § 9(1) Nr. 11 BauGB

Grundstückszufahrten im Kurvenbereich von Einmündungen sind unzulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9(1) Nr. 20 BauGB

5.1 Die Verkehrsfläche am südlichen Siedlungsrand, der Weg östlich des Lärmschutzwalls an der Bahn und der Weg westlich der Aufschüttung an der B3 dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

5.2 Der anfallende Bodenaushub ist so weit wie möglich auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen.

6.0 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, § 9(1) Nr. 24 BauGB

6.1 Die Höhe der Lärmschutzanlage entlang der Bundesbahntrasse beträgt 5,0 m ab Oberkante Gleise. Das Südende der Anlage ist an die Rampe der Südspange anzuschließen. Die Höhe der Aufschüttung entlang der B 3 beträgt 1,0 m ab Oberkante Fahrbahn.

6.2 Passiver Schallschutz in der Lärmschutzzone 1 (LZ1):
In der Lärmschutzzone 1 sind im Erdgeschoß und im Obergeschoß (Dachgeschoß) die Außenbauteile (Fenster, Außenwände und Dächer) von Aufenthaltsräumen so herzustellen, daß sie die Mindestwerte der Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 einhalten. Dies gilt für die der Bundesbahntrasse bzw. der geplanten Südspange zugewandten Gebäudeseiten und für die rechtwinklig dazu angeordneten Gebäudeseiten. In Schlafräumen an diesen Gebäudeseiten sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen einzubauen; für Wohnräume werden sie empfohlen.

6.3 Passiver Schallschutz in der Lärmschutzzone 2 (LZ2):
In der Lärmschutzzone 2 sind im Obergeschoß (Dachgeschoß) die Außenbauteile (Fenster, Außenwände und Dächer) von Aufenthaltsräumen so herzustellen, daß sie die Mindestwerte der Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 einhalten. Dies gilt nur für die der Bundesbahntrasse zugewandten sowie den hierzu rechtwinklig angeordneten Gebäudeseiten. In Schlafräumen an diesen Gebäudeseiten sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen einzubauen; für Wohnräume werden sie empfohlen.

6.4 Passiver Schallschutz in der Lärmschutzzone 3 (LZ3):
In der Lärmschutzzone 3 sind im Erdgeschoß, im Obergeschoß und im Dachgeschoß die Außenbauteile (Fenster, Außenwände und Dächer) von Aufenthaltsräumen so herzustellen, daß sie die Mindestwerte der Luftschalldämmung für den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 einhalten. Dies gilt nur für die der B 3 und dem Südring zugewandten Gebäudeseiten.
In Schlafräumen, die an der B3 zugewandten Gebäudeseiten errichtet werden, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungen einzubauen; für Wohnräume werden sie empfohlen. Für Schlaf- und Wohnräumen an Gebäudeseiten, die dem Südring zugewandt sind, werden schallgedämmte Lüftungen empfohlen.