Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (1) BBauG und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BBauG

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet Ausnahmen § 4 BauNVO	Ausnahmen nach § 4 (3) 1-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 BBauG

1.2.1 Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
1.2.2 Nebenanlagen § 23 (5) BauNVO	Nebenanlagen sind, soweit sie bauliche Anlagen sind, mit Ausnahme von geschlossenen Müllboxen nicht zulässig.

1.3 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind
§ 9 (1) 21 BBauG

1.3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	Die im Plan mit Leitungsrecht bezeichnete Fläche ist zu belasten mit: a) Leitungsrecht für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Gemeinde.

1.4 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BBauG

1.4.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen

In den mit Planz. 7.3 dargestellten Abschnitten sind folgende Schallschutzmaßnahmen in den entspechenden Pegelbereichen gemäß DIN 4109 Teil 6, Fassung 1979 am Objekt vor Aufenthaltsräumen zu treffen:

Spalte 1:
Lärmpegelbereich

Spalte 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB(A).

Spalte 3:
bewertetes Schalldämm-Maß für Aussenbauteile in dB.

Spalte 4:
bewertetes Schalldämm-Maß für Fenster und Fenstertüren in dB.

Spalte 5:
Mindestgewicht bauakustisch einschaliger Wände und Dächer.

1	2	3	4	5
	dB(A)	R w in dB		kg/qm
II	56 - 60	35	30	100
III	61 - 65	40	35	150

1.4.2 Schallschutz durch Berücksichtigung bei der Grundrißgestaltung

Schlafräume sind an den von den Lärmquellen der L 600 abgewandten Seite hin anzuordnen.

1.5 Flächen für Aufschüttungen
Abgrabungen und Stützmauern,
soweit sie zur Herstellung
des Straßenkörpers notwendig
sind
§ 9 (1) 26 BBauG

1.5.1 Böschungen und Stützmauern

Zum Ausgleich von Höhenunterschieden zwischen Verkehrs- und angrenzenden Grundstücksflächen sind auf letztgenannten Böschungen im Neigungsverhältnis von mind. 1:1,5 anzulegen (diese Flächen sind im Plan dargestellt). Von den Nutzungsberechtigten können diese Böschungen durch Stützmauern ersetzt werden.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis 50 cm und einer Tiefe bis 70 cm erforderlich und von den Angrenzern zu dulden.

1.6 Höhenlage baulicher
Anlagen
§ 9 (2) BBauG

1.6.1 Höhenlage, bezogen auf das Gelände Wohngebäude

Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens wird auf max. 1,50 m festgelegt. Als Bezugshöhe gilt die festgelegte, im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der baulichen Anlagen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 111 und 112 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 111 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachform	Satteldach, Walmdach
2.1.2 Dachneigung	Max. 25 Grad
2.1.3 Dachdeckung	Dunkler Farbton
2.1.4 Dachgestaltung	Der Schnittpunkt der Außenwand mit der Sparrenoberkante darf nicht höher als 3,10 m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 1/3 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.
2.1.5 Dachaufbauten	Nicht zulässig
2.1.6 Dachform Garagen	Flachdach

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 111 (1) LBO

2.2.1 Außenanlagen	Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.
2.2.2 Auffüllungen u. Abgrabungen	Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand 5,0 m) sowie darüber hinaus zum Anschluß an das Straßenniveau, sind die Baugrundstücke auf den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen. Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 0,75 m Höhenunterschied gegenüber dem natürlichen Gelände sind abweichend von § 89 (1) 23 LBO genehmigungspflichtig. Das Gelände im Anschluß an die Talseite des Gebäudes ist dessen Höhenlage so anzupassen, daß es nicht tiefer als 0,40 m unter dem Erdgeschoß zu liegen kommt.

2.3 Einfriedigungen § 111 (1) 6 LBO

2.3.1 Gestaltung der Einfriedigung

Als Einfriedigung zulässig:

Sockel aus Naturstein oder Beton max. 0,30 m
Heckenhinterpflanzung
Holzzäune
Drahtgeflecht
Gesamthöhe max. 1,0 m

2.3.2 Mauern u. Pfeiler

Nur zur Befestigung von Eingangs- oder Einfahrtstoren sowie zur Unterbringung von Mülltonnen gestattet.

2.3.3 Stützmauern

Werden an Straßeneinschnitten Stützmauern notwendig, so darf deren Höhe nicht mehr als 0,50 m betragen. Das Gelände ist in das Baugrundstück anzuböschen(Neigung max. 30 Grad).
Die Mauern sind im Gefälle der Straße zu errichten.

2.4 Ordnungswidrigkeiten § 112 LBO

2.4.1 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne § 112 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 111 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.