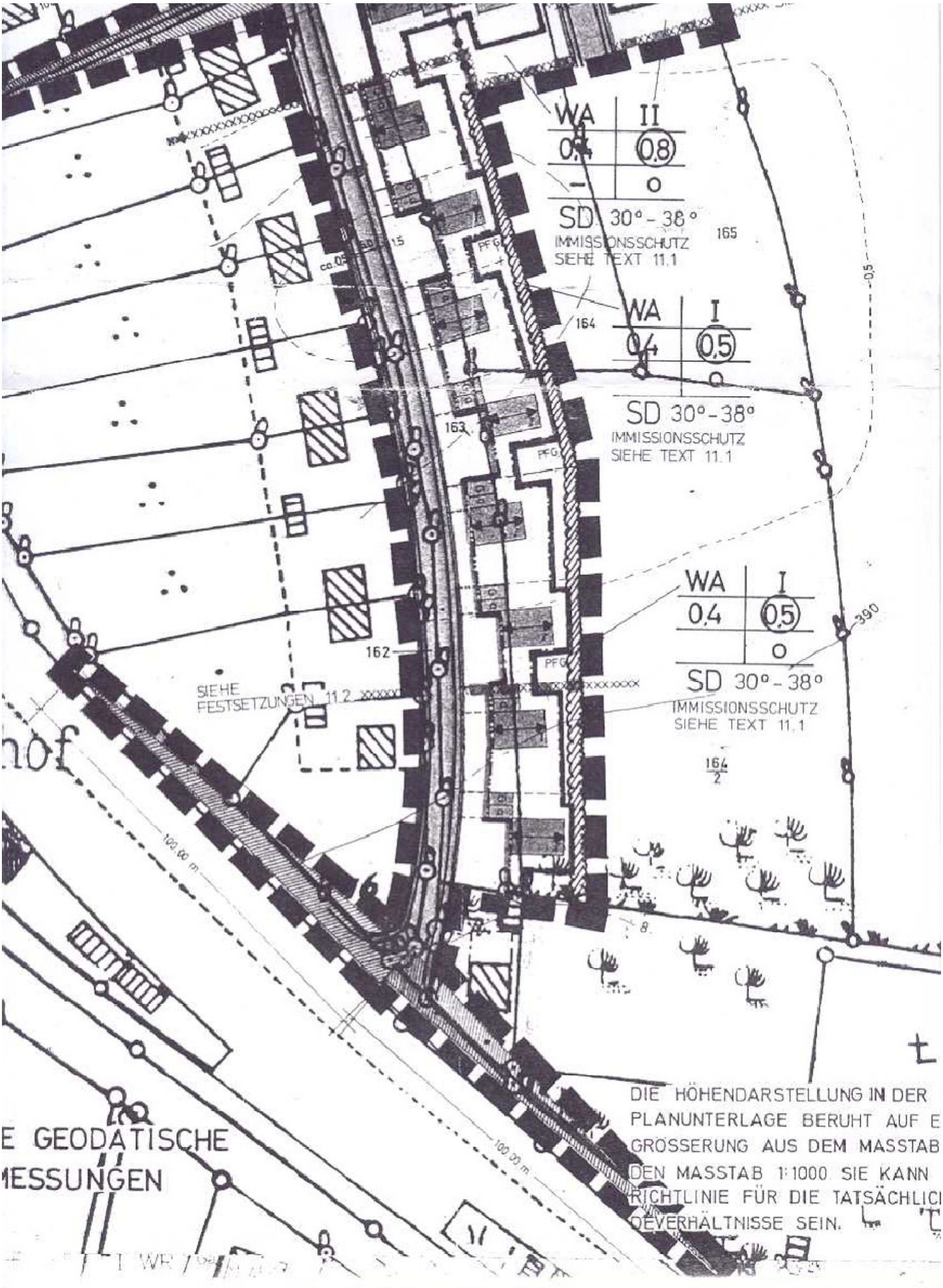

WA II
0,4 0.8
– o
SD 30° - 38°
IMMISSIONSSCHUTZ
SIEHE TEXT 11.1
165
164
WA I
0,4 0.5
o
SD 30°-38°
IMMISSIONSSCHUTZ
SIEHE TEXT 11.1
163
WA I
0,4 0.5
o
SD 30° - 38°
IMMISSIONSSCHUTZ
SIEHE TEXT 11.1
162
SIEHE
FESTSETZUNGEN 11.2
164/2
100,00 m
100,00 m
DIE HÖHENDARSTELLUNG IN DER
PLANUNTERLAGE BERUHT AUF E
GRÖSSERUNG AUS DEM MASSTAB
DEN MASSTAB 1:1000 SIE KANN
RICHTLINIE FÜR DIE TATSÄCHLICI
DEVERHÄLTNISSE SEIN.
E GEODÄTISCHE
MESSUNGEN

WEITERE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten die Richtwerte nach § 17, Abs. 1 BauNVO als höchstzulässiges Maß, wenn sich nicht geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschoße ergeben.

2.2 Die Anzahl der Vollgeschoße sind entsprechend der Abgrenzung im Lageplan als Höchstgrenze festgesetzt.

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO

3.2 Abweichend hiervon sind Garagen auf den im Plan gekennzeichneten Flächen an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden; insoweit wird als Bauweise die Grenzbebauung festgesetzt.

3.3 Bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.4 Die Erstellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Lageplan anzuordnen.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke

4.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

5. Höhenlage der baulichen Anlagen

5.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf höchstens 0,75 m über der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen.

6. Stellplätze und Garagen

6.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Alle Garagen müssen zur Straße hin (Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dgl. abgeschlossen werden.

6.3 Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

7. Dachform

7.1 Alle Hauptgebäude erhalten Satteldächer, entsprechend der Festsetzung im Plan; als Dacheindeckung sind nur Flecktonziegel zulässig.

7.2 Die Dachneigung gilt entsprechend der Festsetzung im Plan 30° - 38°.

7.2 Die Dachneigung gilt entsprechend der Festsetzung im Plan 30° - 38°.

7.3 Bei Dachausbau ist ein Kniestock von max. 0,50 m zulässig.

7.4 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

7.5 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden und Anbauten sind flache Pultdächer (max. Neigung 10°) und Flachdächer zulässig.

7.6 Freistehende Garagen dürfen nicht mit Satteldach bzw. Walmdach ausgeführt werden.

8. Einfriedungen

8.1 Die Einfriedungen der Grundstücke sollen 1 m über Straßenoberkante nicht übersteigen.
Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 25 cm ausgebildet werden, darauf ist zur Straße hin ein Holzzaun mit unmittelbarer Hinterpflanzung zu errichten. An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Drahtzäune zulässig.
Der Zaun ist als sog. durchlaufender Zaun herzustellen, d.h., daß dessen Drahtpfosten hinter der eigentlichen Zaunfläche stehen müssen.

9. Äußere Gestaltung

9.1 Die Baukörper sollen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein. Naturholz, Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Putz in gedeckten Farbtönen.

10. Außenanlagen

10.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Buschgruppen zu gliedern. Hierbei sind nur einheimische Bäume und Sträucher zulässig.

10.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen. Werden Stützmauern erforderlich, so ist innerhalb einer Hausgruppe ein einheitliches Material zu verwenden.

10.3 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot als Abpflanzung mit bodenständigem Strauchwerk als Sichtschutz zur freien Landschaft festgesetzt.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen)

11.1 Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind zum Schutz der ruhebedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) bauliche Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, daß die nachfolgend aufgeführten Innengeräuschpegel durch den von außen eindringenden Schienenverkehrslärm nicht überschritten werden:

	Außengeräuschpegel	
	Mittelungspegel	mittl. Maximalpegel
Schlafräume nachts	30 dB (A)	40 dB (A)
Kinderzimmer tags u. nachts	30 dB (A)	40 dB (A)
Wohnräume tags	35 dB (A)	45 dB (A)

11.2 Innerhalb der besonders gekennzeichneten Flächen sind als zusätzliche Maßnahmen erforderlich:

a) Ausführung der direkt beschallten Gebäude-Außenwände, so daß die Wanddämmung

$$R_w \quad 50 \text{ dB (A)}$$

beträgt. Darauf ist insbesonders bei der Planung und Ausführung von Heizkörpernischen, Rollokästen und ähnlichen schalltechnischen Schwachstellen zu achten. Dies gilt sinngemäß auch für auszubauende Dachgeschoße.

b) Einbau von schalldämmenden Fenstern in ruhebedürftigen Räumen:

	schallzugewandte Gebäudeseite	schallabgewandte Gebäudeseite
Wohnräume	SS Klasse 5	SS Klasse 3
Schlaf-, Kinderzimmer	SS Klasse 6	SS Klasse 4

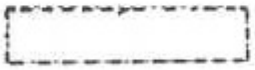
Eine ausreichende Lüftung der Räume unter Aufrechterhaltung des vollen Schallschutzes ist sicherzustellen.

12. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen auf den Grundstücken keinerlei Hochbauten oder Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen oder sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1 m über der Fahrbahn erreichen.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie
SD	Satteldach
30° - 38°	Dachneigung
	Firstrichtung zwingend
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreiecke
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind (Immissionsschutz)
	Flächen für Stellplätze oder erdgeschossige Garagen und deren nicht einzufriedende Zufahrten
Ga	Garagen
	Trafostation
	Pflanzgebot