

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit §§ 1, 4 und 6 BauNVO)

- 1.1 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO. In den festgesetzten Gebieten **WA 1, Wa 2, WA 3** und **WA 4** sind außerdem Läden, Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Ansonsten gelten die Regelungen des § 4 BauNVO
- 1.2 Innerhalb der Gebiete **WA 1, WA 2** und **WA 5** sind auf mindestens 50% der überbaubaren Flächen Wohngebäude von ihrer Ausstattung so zu errichten, dass eine Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich wäre, bzw. nach Maßgabe des sozialen Wohnungsbaus errichtet werden könnten.

2. Flächen für Stellplätze mit Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt nicht für offene Stellplätze und die Unterbringung von Müllsammelbehältern.
- 2.2 In der abweichenden Bauweise **a** sind nur Gebäudelängen bis maximal 16 m zulässig. Der Anbau einer Garage, eines Carports, eines Wintergartens oder eines untergeordneten Nebengebäudes bis zu 4 m ist zusätzlich möglich.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den dargestellten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

4. Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V. mit § 31 Abs. 1 BauGB)

Eine Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Grundstückszufahrten bis zu 5 m ist ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

- 5.1 Je 400 m² Grundstücksfläche in den Gebieten **WA 3, WA 4** und **Wa 5** ist mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- 5.2 Zur Eingrünung des Wohngebietes sind innerhalb der festgesetzten 3 m breiten Fläche an der Ostgrenze des Plangebietes standortheimische Gehölze als Strauchhecke anzupflanzen.
- 5.3 Bei Stellplatzanlagen ist pro 6 Stellplätzen mind. ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160 - 180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm anzupflanzen.
- 5.4 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind umgehend im Geltungsbereich mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 16 - 18 cm haben, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Für jeden festgesetzten Baum ist eine Baumscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen.
- 5.5 In den Flächen mit Erhaltungsgebot sind alle Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 25 cm auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind auf dem jeweiligen Grundstück mit Neupflanzungen von Bäumen, die einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu ersetzen. Für jeden festgesetzten Baum ist eine Baumscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen. Grundstückszufahrten, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie bauliche Anlagen sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Dies gilt auch für Bodenveränderungen in Form von Aufschüttungen, Abgrabungen oder Versiegelungen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Westlich des vorhandenen Knicks zur KITA, nördlich des Knicks an der Pötrauer Straße sowie nördlich des Gebietes WA 1 ist ein mindestens 2 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art sind im Bereich des Knickschutzstreifens unzulässig.
- 6.2 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)
Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die unbelasteten Niederschlagswässer, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wässer in die gemeindliche Regenwasserableitung möglich. Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.
- 6.3 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (i.d.R. Natriumdampflampen, LED) zulässig. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Abstrahlung in den westlich angrenzenden Wald weitestgehend minimiert wird.
- 6.4 Als CEF-Maßnahme für Fledermäuse sind im Plangeltungsbereich 10 Fledermausflachkästen sowie zwei Fledermaushöhlen vorzusehen.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 In einem Abstand von bis zu 15 m zur Straßenmitte des Nüssauer Wegs und in einem Abstand von bis zu 23 m zur Pötrauer Straße sind im Erdgeschoss an den, den angrenzenden Straßen zugewandten Gebädefassaden und Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen wie Loggien, Balkone und am Haus angrenzende Terrassen).
- 7.2 In einem Abstand von bis zu 30 m zur Straßenmitte des Nüssauer Wegs und in einem Abstand von bis zu 50 m zur Straßenmitte der Pötrauer Straße sind in den Obergeschossen an den, den angrenzenden Straßen zugewandten Gebädefassaden und Seitenfronten bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen.
Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.
- 7.3 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten, festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Wohnräumen $R'_{w,res}$ dB	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß ¹ der Außenbauteile von Büroräumen ² $R'_{w,res}$ dB
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 80	45	40

¹) Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).

²) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

- 7.4 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
- 7.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)

1.1 Art der Bedachung

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rot-braun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Darüberhinaus sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und Wintergärten. Bei Nebenanlagen können bei geringeren Dachneigungen ($< 20^\circ$) auch andere Materialien für die Dach-eindeckung verwendet werden. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 1 sind jedoch mit Ausnahme von Glasbauteilen (z.B. für Wintergärten oder Gewächshäuser) einzuhalten.

1.2 Gauben

Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes dürfen eine Breite von max. 3 m nicht überschreiten und sind nur auf der ersten Ebene des Dachgeschosses zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite der Gauben ein Drittel der Breite des Daches nicht überschreiten. Werden in einem Dachgeschoss zwei Ebenen ausgebaut, so sind zur Belichtung der obersten Dachgeschossebene mit Ausnahme von Fenstern in den Giebelwänden ausschließlich Dachflächenfenster zulässig. Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes sind mit einem geneigten Dach auszubilden.

Stand: 05.09.2016 - Vorlage für den Satzungsbeschluss