TEIL B TEXT

1.00 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 LBO)

1.10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes liegen.

1.20 Trauf- und Firsthöhen

Auf den ausgewiesenen allgemeinen Wohnbauflächen darf die Traufhöhe eine Höhe von 4,25 m, die Firsthöhe eine Höhe von 9,00 m über der jetzigen vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

1.30 Dachneigungen

Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig.

Bei Carporten, Garagen, landwirtschaftlichen Gebäuden und Dächern mit Bewuchs (Gründächer) sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen zulässig.

2.00 Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzenrängitter und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3.00 Grünordnerische Belange (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)

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

3.11 Extensiv-Grünland

Die als "Extensiv-Grünland" festgesetzten Maßnahmenfläche ist dauerhaft als Grünland zu erhalten und nach den Maßgaben des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung extensiv zu bewirtschaften. Es ist eine einmalige Mahd pro Jahr zwischen Mitte Juli und Oktober durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren. Alternativ ist eine Beweidung der Flächen mit einer Besatzstärke von bis zu zwei Großvieheinheiten pro ha zwischen Mai und Oktober möglich. Nicht zulässig sind der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Grünlandumbruch, Düngung oder Einebnung des Bodenreliefs. Die Fläche ist als zusammenhängende Fläche zu bewirtschaften. Eine Unterteilung durch Zäune oder Hecken sowie Nebenanlagen sind nicht zulässig. gegenüber den Baugrundstücken ist die Maßnahmenfläche

3.12 Knickschutzstreifen

Die festgesetzten "Knickschutzstreifen" sind als offene Vegetationsfläche zu erhalten und als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Im Bereich der Knickschutzstreifen sind keine Nebenanlagen und Versiegelungen zulässig.

3.13 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens

Das festgesetzte Regenrückhaltebecken ist mit wechselnden Böschungneigungen und einer geschwungenen Uferlinie naturnah zu gestalten. Die Flächen des Regenrückhaltebeckens sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

3.20 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- 3.21 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.
- 3.22 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte heimische Laubbäume als Hochstämm zu ersetzen.
- 3.23 Im Bereich der Planstraße sind mindestens 26 standortgerechte, heimische Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.
- 3.24 Südlich des Regenrückhaltebeckens ist in einer Flächengröße von mindestens 250 m² ein Feldgehölz aus standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 3.25 Im Bereich der Baugrundstücke ist je angefangene 600 m² Baugrundstück ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 3.26 Werden entlang von Wanderwegen Carporte und Garagen sowie Nebenanlagen erstellt, ist eine Eingrünung zum Wanderweg vorzunehmen.

4.00 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.10 Passiver Lärmschutz

In dem im Teil A-Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen bezugnehmend auf Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich	Außenbauteile von Räumen in Wohnungen, die zum Schlafen genutzt werden erf. R` w, res in dB	Außenbauteile von sonstigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen erf. R` w, res in dB
LP III	35	35
LP IV	40	35
LP V	45	35

Für vollständig von der Bahnstrecke abgewandte südliche Gebäudeseiten innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V kann das erforderliche resultierende Schalldämmmaß erf. R` w, res der Außenbauteile von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, um 5 dB verringert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R` w, res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherstellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Bahnstrecke abgewandten südlichen Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.