

TEIL B – TEXT –

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1/1 BAUGB)

- 1.1 Im Kleinsiedlungsgebiet werden gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 2 BauNVO folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:
Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen sowie Gewerbebetriebe aller Art.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet werden gem. § 1 Abs. 5 + 6 i. V. m. § 4 BauNVO folgende Nutzungsarten ausgeschlossen:
Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- 1.3 Im Mischgebiet werden gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 6 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
- 1.4 Gem. § 9 Abs. 1/6 BauGB sind in den Baugebieten mit Einzel- und Doppelhaus-Festsetzung max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1/1 BAUGB)

- 2.1 Gem. § 21a Abs. 5 BauNVO ist eine Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche um 50 v. H. der Flächen notwendiger Garagen/Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, als Ausnahme zulässig.
- 2.2 Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO sind Aufenthaltsräume im Untergeschoß auf die zulässige Geschoßfläche anzurechnen.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS. 1/1 BAUGB)

- 3.1 In der abweichenden Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zulässig. Eine einseitige Grenzbebauung ist in Bereichen zulässig, in denen die Planausweisung (durch Baugrenze) dies ermöglicht.
- 3.2 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO sind Überschreitungen von der festgesetzten Baugrenze für Wintergärten bis max. 20 m² zulässig.
- 3.3 Ein Überschreiten bis zu 1,5 m von der festgesetzten Baugrenze ist für vertikale, gebäudegliedernde Elemente zulässig.
- 3.4 Von der festgesetzten Hauptfirstrichtung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind Ausnahmen zulässig, wenn mind. 3 benachbarte Gebäude, die in einer Reihe oder Gruppe stehen, hiervon abweichen.

4. NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1/4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO mit Ausnahme von Müllsammelbehältern sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- 4.2 Gem. § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen die Grundflächen der Nebenanlagen auf dem Baugrundstück 1/5 der Grundfläche des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 4.3 Ebenerdige Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den ausgewiesenen Grundflächen zulässig. Für Einzelgaragen können Überschreitungen von der festgesetzten Baugrenze in den seitlichen und rückwärtigen Abstandsflächen als Ausnahme zugelassen werden. Stellplätze können auch überdacht werden (Carports).

- 4.4 Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn die Oberfläche gärtnerisch gestaltet wird.

5. MINDESTMAß FÜR BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 ABS. 1/3 BAUGB)

Im Kleinsiedlungsgebiet (WS) beträgt das Mindestmaß für die Baugrundstücke 650 m². Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt bei Hausgruppenfestsetzung 5,75 m.

6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1/10 BauGB)

In den festgelegten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrtrahnoberkante nicht überschreiten.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN – LÄRM - (§ 9 Abs. 1/24 BauGB)

- 7.1 Fenster von Schlafräumen in den Gebäuden zwischen dem Harten-Leina-Weg und dem Liperi-Ring mit Sicht auf die Bahn sind mit schallgedämmten Lüftungselementen mit einem Schalldämm-Maß von mind. 30 dB auszustatten.
- 7.2 Für die Bebauung an der Möllner Straße (L 200) muß das Schalldämm-Maß der gekennzeichneten Außenbauteile (Vand/Fenster) mind. betragen:
Lärmpegelbereich III:
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume: 35 dB
Für Büros: 30 dB
Lärmpegelbereich IV:
Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und Unterrichtsräume: 40 dB
Für Büros: 35 dB
In den o. g. Bereichen (MI 2) sind die Schlafräume auf den der L 200 abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Deckenoberkante des Erdgeschosses darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über die vorhandene mittlere Geländeoberfläche hinausragen.
In den Baugebieten WS, WR und WA beträgt die maximale Traufhöhe bei 1-geschossiger Bauweise 3,50 m über vorhandenem mittlerem Gelände, bei 2-geschossiger Bauweise 6,50 m und 9,0 m bei 3-geschossiger Bauweise.

9. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN UND FREIFLÄCHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

- 9.1 Alle Hauptgebäude, sofern im Plan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalmdach zu versehen. Ansonsten sind auch andere geneigte Dachformen zulässig.
Die Dachneigung wird auf 40° bis 50° bei einer maximalen Drempehhöhe von 0,80 m festgesetzt.
- 9.2 Für die Dachflächen sind rote bis rotbraune unglasierte Pfannen zu verwenden. Als Ausnahme sind auch Anthrazit-Pfannen oder Schindeln bei mind. 3 benachbarten Gebäuden, die in einer Reihe oder Gruppe stehen, zulässig.
- 9.3 Die äußeren Wandflächen sind mit roten bis rotbraunem Verblendmauerwerk zu versehen. Zulässig sind auch bis zu 50 % Holzflächen im Fassadenbereich sowie Holzfachwerk. Als Ausnahme sind auch Putzfassaden bei mind. 3 benachbarten Gebäuden, die in einer Reihe oder Gruppe stehen, zulässig.
- 9.4 Dachgauben dürfen eine Breite von 2,0 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten.