

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung nach BauNVO

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA und WA* gem. § 4 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.2 In den urbanen Gebieten MU gem. § 6a BauNVO sind die gem. § 6a Absätze 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO wie folgt eingeschränkt:
Zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen sind nicht zulässig.
- 1.3 In den urbanen Gebieten MU gilt innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche entlang der eingemessenen Trinkwasser-Hauptversorgungsleitung:
- a) Die bauliche Nutzung durch Nebenanlagen ist unzulässig.
 - b) Ausnahmsweise sind befestigte Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze zulässig. Deren Oberfläche darf höchstens mit einer leichten Befestigung (Verbundpflaster, wassergebundene Decke o.ä.) hergestellt werden. Der Aufbau der Befestigung ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.
 - c) Bepflanzungen mit Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern sind unzulässig. Die Fläche ist von entsprechenden Gehölzen freizuhalten.

2. Immissionsschutz

Die Baugebiete sind durch Gewerbelärm vorbelastet. Als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt:

- 2.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA* ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen, dass sich die Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume wie bspw. Schlafräume und Kinderzimmer zum Bereich von Westen, über Südwesten bis Süden orientieren.
- 2.2 In den urbanen Gebieten MU ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicher zu stellen, dass die Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume wie bspw. Schlafräume und Kinderzimmer ausschließlich auf der Südseite der Gebäude angeordnet sind.
- 2.3 Ausnahmsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten WA* und den urbanen Gebieten MU Außenwandöffnungen schutzbedürftiger Räume auch an anderen Gebäudeseiten zulässig, wenn sie dort mit nicht offenbaren Fenstern versehen werden. Die Lüftung der Räume ist anderweitig sicherzustellen, z.B. durch schallgedämmte Zwangslüftungen, andere geeignete technische Maßnahmen oder ein Fenster mit Ausrichtung gemäß Ziffern 2.1 oder 2.2 dieser textlichen Festsetzungen.
- 2.4 Sofern schalltechnisch nachgewiesen ist, dass in einem Abstand von 50 cm vor der Mitte des geöffneten Fensters der maßgebende Immissionswert nachts eingehalten wird, kann von den vorgenannten Maßnahmen abgesehen werden.

3. Baugebiete: Grünordnung

Innerhalb der Baugebiete gilt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:

- 3.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind durch Gehölzpflanzung wie folgt qualifiziert zu begrünen:
- a) Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger, standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
 - b) Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind 5 standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Die Gesamtzahl der Sträucher sind aufgeteilt in Gruppen von mind. 3 Stück je Art anzuordnen.
- 3.2 Die Bepflanzungen sind spätestens im auf die Fertigstellung des Hauptbaukörpers folgenden Kalenderjahr vorzunehmen.
- 3.3 Die Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.
- 3.4 Die festgesetzten Pflanzungen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der § 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB für die Eingriffe durch die Festsetzung der Baugebiete dar.