

# Teil B –Text–

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB

### 1 Nutzungsbeschränkungen

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen des §4 Abs.3 BauNVO Nr.4 (Gartenbaubetriebe) und Nr.5 (Tankstellen) ausgeschlossen. (§1 Abs.6 Nr.1 BauNVO, §4 Abs.3 BauNVO)

### 2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzte GRZ darf in den Bauflächen für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche um bis zu 50% überschritten werden. (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §19 BauNVO)

2.2 Bei der Berechnung der GFZ sind die Flächen von Dachgeschossen mit einzubeziehen. (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO)

2.3 Die Errichtung eines Dachgeschosses ist nur in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig. (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §20 BauNVO)

### 3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

3.1 Oberirdische Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§9 Abs.1 Nr.4, §12 und §21a BauNVO)

3.2 Im Plangebiet sind mindestens 5 Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 10 LBO anzulegen. (§9 Abs.1 Nr.22 BauGB)

### 4 Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Firsthöhe darf bei dreigeschossigen Gebäuden ohne Dachgeschoss 10,50 m und bei dreigeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoss 13,00 m - gemessen an der fertiggestellten OK Straßenmitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - nicht überschreiten. (§9 Abs.2 BauGB, §18 BauNVO)

### 5 Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses

5.1 Der Oberflächenabfluss der überbaubaren Flächen ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. (§9 Abs.1 Nr.16 u.20 BauGB)

### 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Die Eingriffe des B-Plans 34 Ga (Neufassung) werden auf 4590 qm der stadt eigenen Fläche „südlich Deckerberg“ (Flur 9, Harksheide, Flurstücke 4/3 t.w., 3/7 t.w., 14/2 t.w. und 17/13 t.w.) kompensiert. Diese Flächen werden dem B-Plan 34 (Neufassung) zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.2 Fußwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.3 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

6.4 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

### 7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

7.1 In den Baukörpern A - E sind die Wohn- und Schlafräume über die lärmabgewandte Westseite zu belichten und belüften. (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

7.2 Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen) sind entsprechend den lärmtechnischen Anforderungen der im Plan nach DIN 4109 dargestellten Lärmpegelbereiche zu verwenden. Die Darstellung der Pegelbereiche ist inhaltlich Teil der Satzung. (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel dB (A)	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
		erf. R'w,res des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	--
II	55-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

7.3 Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung (z.B. Wand/Fenster) bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechneten resultierenden Schalldämm-Maß . R'w,res. (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Hinweis: Für Wohnräume mit einer Raumhöhe von etwa 2,50 m und Raumtiefe von etwa 4,50 m oder mehr und einem Fensterflächenanteil von 10%-60% werden diese Forderungen im allgemeinen bei üblichen Wandkonstruktionen und den in folgender Tabelle angegebenen Fenstern erreicht:

Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel dB (A)	Erf. Schallschutzklasse (bewertetes Schalldämmmaß R'w eines funktionsfähig eingebauten Fensters)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
I	bis 55	1 (25-29)	--
II	55-60	1 (25-29)	1 (25-29)
III	61-65	2 (30-34)	1 (25-29)
IV	66-70	3 (35-39)	2 (30-34)
V	71-75	4 (40-44)	3 (35-39)

## 8 Pflanzbindungen und Pflanzflächen

8.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Einzelbäume auf Stellplätzen sowie entlang von Straßen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	Gewöhnliche Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia spec.	Linden-Arten

Einzelbäume im Bereich der Müllsammelplätze:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

8.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

8.3 Die Tiefgaragenzufahrt am Buchenweg ist mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen. Alle sichtbaren Bauteile der Tiefgarage sind dauerhaft zu begrünen. Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite einzurichten. Je 2 m Wandlänge ist 1 Pflanze zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

8.4 Zu erhaltende Bäume innerhalb zukünftig befestigter Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern. Innerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume sind das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

8.5 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.v.m. § 92 LBO**

### **9 Dächer**

9.1 Zulässig sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15°.

9.2 Die Gebäude A-F und die dazwischen liegenden eingeschossigen Nebenkörper sind mit extensiv begrüntem Dächern herzustellen.

### **10 Fassaden**

10.1 Die Hauptflächen der Fassaden sind pro Baukörper einheitlich in rotem oder gelbem Ziegel herzustellen. Maximal 20 % der Fassadenflächen können in anderen Materialien gestaltet werden.

### **11 Sockel und Wandhöhen**

11.1 Bei den Baukörpern A-F darf die Sockelhöhe 0,10 m (OKF) - bezogen auf die angrenzende private Stellplatzerschließung an der Hauseingangsseite - nicht überschreiten.

### **12 Einfriedungen und Abfallbehälter**

12.1 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.

12.2 Abfallbehälter sind in Einfriedungen aus Holz oder Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,00 m - bezogen auf die angrenzende private Stellplatzerschließung - unterzubringen oder in voller Höhe durch Hecken oder Schling- und Kletterpflanzen einzugrün.