

TEIL B - TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1 Nutzungsbeschränkungen

- 1.1 In den Baugebieten 3-8 und 10-12 (Reine Wohngebiete - WR -) sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) 1 BauGB, § 3 (3) BauNVO]
- 1.2 In den Baugebieten 1 und 2 (Allgemeine Wohngebiete - WA -) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 (3) BauNVO]

2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile darf von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen. [§ 9 (1) 2 BauGB]

3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gebiete, in denen Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ gem. §§ 17, 19 und 20 der BauNVO ausnahmsweise um 10 % abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. [§ 9 (1) 1 BauGB]

4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Baugebieten 11 und 12 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. [§ 9 (1) 6 BauGB]

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, einschließlich Tiefgaragen

- 5.1 In den Baugebieten 1-8 und 10 sind Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
- 5.2 In den Baugebieten 9, 11 und 12 sind Garagen und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Gebäudekante) zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
- 5.3 Garagen, Stellplätze und Carports bei Einfamilien- und Reihenhäusern sind ebenerdig bzw. +/- 10 cm zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Zufahrtsseite anzuordnen. [§ 9 (2) BauGB]
- 5.4 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. [§ 14 (1) BauNVO]

- 6 Pflanzbindungen und Pflanzflächen
- 6.1 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (vgl. Pflanzenliste) zu bepflanzen. [§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB]
- 6.2 Auf den Grundstücken ist in den Baugebieten 1-12 je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 6.3 Im Baugebiet 9 (Kita) sind die zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Norden orientierten Gebäudefronten mit standortgerechten Schling- und/oder Kletterpflanzen (s. Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 6.4 Im Baugebiet 9 (Kita) ist entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze ein 3m breiter Knick anzulegen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 6.5 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen (s. Pflanzenliste) zu beranken. Die Überdachung ist extensiv zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 6.6 Der nicht überbaute Bereich der Tiefgarage im Baugebiet 1 ist intensiv zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 6.7 Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen; sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (s. Pflanzenliste). [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 6.8 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 6.9 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens- der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig (als Ausnahme sind im Bereich des vorhandenen Ackers Abgrabungen bis auf die Pflugsohle zulässig). [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- 6.10 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 2,0 m zulässig. [§ 9 (1) 25 a BauGB]

- 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 7.1 Die Knickschutzbereiche entlang des Friedrichsgaber Weges und des Rantzauer Forstweges sind als naturnahe extensive Gras- und Krautflur anzulegen. [§ 9 (1) 20 und 25 b BauGB]
- 7.2 Die Grünflächen der Lärmschutzeinrichtung an der Oadby-and-Wigston-Straße und nördlich der Straße Harthagen sind als naturnahe extensive Gras- und Krautflur anzulegen. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles ist mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. [§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB]
- 7.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft : Die Wiesenflächen nördlich und südlich der Moorbek sind als Extensivwiese zu entwickeln. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 7.4 Die Dachflächen der Kinderlagesstätte sind zu begrünen. [§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB]
- 7.5 Die zu der öffentlichen Grünfläche (Knickschutzbereich) entlang des Friedrichsgaber Weges gelegenen Grundstücke der Baugebiete 2, 5, 10, 11 und 12 sind mit einer Erdmodellierung an die Höhen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche anzupassen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 7.6 Alle Wege- und Platzflächen, die nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt sind, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen - wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig. [§ 9 (1) 20 BauGB]

8 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

- 8.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Anschlüsse an das öffentliche Mulden-Rigolen-System sind ausnahmsweise als Notüberläufe zulässig, wenn die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]
- 8.2 Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in das öffentliche Mulden-Rigolen-System einzuleiten. [§ 9 (1) 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB]
- 8.3 Für die entlang der Versickerungsmulden gelegenen Baugrundstücke in den Baugebieten 12 ist eine Überfahrt der Mulden zur Grundstückerschließung an jeweils einer Stelle je Grundstück in einer Maximalbreite von 3,0 m zulässig. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 8.4 Die Befestigung von Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. [§ 9 (1) 16 i.V. Nr. 20 BauGB]
- 8.5 Die in den Baugebieten 1 und 2 zulässigen Keller sind über dem Grundwasserspiegel (Bemessungswasserstand) zu errichten. Sie sind mit einer Erdmodellierung in die Umgebung zu integrieren. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 8.6 In den Gebieten 3-12 sind Keller wegen des hohen Grundwasserstandes ausgeschlossen. [§ 9 (1) 20 BauGB]

9 Lärmschutz

- 9.1 In den Baugebieten 1, 3, 6, 7, 8 und 9 sind Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen) nach DIN 4109 und den in der Anlage 2 zur Begründung dargestellten Lärmpegelbereichen zu verwenden.

Die o.a. Darstellung der Pegelbereiche ist inhaltlich Teil der Satzung.

Lärmpegelbereich	maßgebl. Außen- lärmpegel dB (A)	Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles 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

- 9.2 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 resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$.
- 9.3 Für Räume in Wohngebäuden mit üblicher Raumhöhe von etwa 2,5m und Raumtiefe von etwa 4,5m oder mehr und einem Fensterflächenanteil von 10% bis 60% werden diese Forderungen im allgemeinen erreicht bei üblichen Wandkonstruktionen und den in folgender Tabelle angegebenen Fenstern:

Lärmpegelbereich	maßgebl. Außen- lärmpegel dB (A)	erf. Schallschutzklasse (bewertetes Schall- dämmmaß R_w eines funktionsfähig eingebau- ten 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)

- 9.4 Soweit Gebäude in mehreren Lärmpegelbereichen liegen, sind die Schlafräume der Gebäude im jeweils niedrigsten Lärmpegelbereich anzuordnen [S 9 (1) 24 BauGB].

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

10. Dächer

- 10.1 Als Material für die Dacheindeckung der Wohngebäude sind nur zulässig :
roter Ziegel, Grasdächer, Sonnenkollektoren.
- 10.2 Auf den Hauptbaukörpern sind in den Gebieten 1 und 2 nur im First gleich geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 25 ° zulässig.
- 10.3 Auf den Hauptbaukörpern sind in den Gebieten 3- 8 und 10-12 nur im First gleich geneigte Dächer mit einer Neigung von 25 ° bis 45 ° zulässig.
- 10.4 Für Dachaufbauten untergeordneter Gebäudeteile sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 25 ° bis 45 ° zulässig.

11. Außenwände/ Fassaden

- 11.1 Als Material für die Fassadenbekleidung sind nur roter Ziegel, Putz, Glas und Holz zulässig.
- 11.2 Die Fassadenflächen von Geschoßwohnungsbauten sind mind. alle 25 m durch Vor- und Rücksprünge von mind. 1,0 m zu gliedern.
- 11.3 Fassadenflächen von Reihenhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.
- 11.4 Die Giebelseiten der Gebäude sind durch Fenster zu gliedern

12. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

- 12.1 Garagen oder Carportanlagen sind im roten Ziegel oder Holz zu errichten.
- 12.2 Als Material für Nebenanlagen ist roter Ziegel und Holz zulässig; bei Gewächshäusern sind Konstruktionen auch aus Stahl, Glas und/oder Holz zulässig.

13. Sockel- und Wandhöhen

- 13.1 In dem Baugebiet 1 darf die Sockelhöhe 1,0 m (OKF) - bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite - nicht überschritten werden.
- 13.2 In dem Baugebiet 2 darf die Sockelhöhe 0,6 m (OKF) - bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite - nicht überschritten werden.
- 13.3 In den Gebieten 3-8 und 12 darf die Sockelhöhe 0,5 m (OKF) - bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite - nicht überschritten werden.
- 13.4 In den Gebieten 9, 10 und 11 darf die Sockelhöhe 0,3 m (OKF) - bezogen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite - nicht überschritten werden.
- 13.5 Drempel sind nicht zulässig.

14. Einfriedungen

- 14.1 Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Mauern im Material des Gebäudes und Hecken aus Laubgehölzen (s. Pflanzliste), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 14.2 Für die an die öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (s. Pflanzliste), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 14.3 In den Gebieten 1-5, 9 und 11-12 sind im Vorgartenbereich Einfriedungen bis max. 1,0 m, bei Hecken bis max. 1,4 m zulässig. Im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich dieser Baugebiete sind Einfriedungen bis 1,6 m zulässig.
- 14.4 In den Gebieten 6-8 und 10 sind im Vorgartenbereich Einfriedungen bis max. 0,6 m , bei Hecken bis max. 0,8 m zulässig. Im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich dieser Baugebiete sind Einfriedungen bis 1,6 m zulässig.
- 14.5 Die Terrassenbereiche bei Doppel- oder Reihenhäusern können durch eine seitliche Einfriedung von max. 4,0 m Länge und max. 2,0 m Höhe abgeschirmt werden. Als Material ist Holz und Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes zulässig.

15. Abfallbehälter

- 15.1 Abfallbehälter sind in Abfallbehälterschränken aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen. Die Abfallbehälterschränke sind durch Hecken zu umpflanzen.

16. Werbeanlagen

- 16.1 Werbeanlagen dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
- 16.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschosse zulässig.
- 16.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie in grellen Farben sind unzulässig.