

# TEIL B -TEXT

DIE MIT \* GEKENNZEICHNETEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN SIND, SOWEIT SIE SICH AUF DEN TEILBEREICH, DER AUF ANTRAG DER GEMEINDE GEM. § 6 (3) BBAUG VON DER GENEHMIGUNG AUSGENOMMEN WERDEN SOLL, BEZIEHEN, GEGENSTANDSLOS.

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

### 1.1 BAULICHE NUTZUNG

BBAUG § (Abs.)Nr.      BAUNVO § (Abs.)Nr.

- |          |   |                 |                          |
|----------|---|-----------------|--------------------------|
| * 1.1.1  | IN DEN BAUGEBIETEN 9, 10 UND 11 (ALLGEMEINE WOHN-<br>GEBIETE, WA) SIND DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES<br>DIENENDEN LÄDEN SOWIE DIE NICHT STÖRENDE HAND-<br>WERKSBETRIEBE NICHT ZULÄSSIG.   | 9 (1)1          | 4 (2)2<br>1 (5)<br>1 (9) |
| * 1.1.2  | IN DEN BAUGEBIETEN 9, 10 UND 11 (ALLGEMEINE WOHN-<br>GEBIETE, WA) WERDEN DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 4 (3)<br>BAUNVO AUSGESCHLOSSEN.   | 9 (1)1          | 4 (3)<br>1 (6)<br>1 (9)  |
| 1.1.3    | IN DEN BAUGEBIETEN 5 UND 6 (MISCHGEBIETE, MI) SIND<br>SONSTIGE GEWERBEBETRIEBE NUR ALS AUSNAHME ZULÄSSIG.   | 9 (1)1          | 6 (2)4<br>1 (5)          |
| 1.1.4    | IM BAUGEBIET 5 (MISCHGEBIET, MI) SIND TANKSTELLEN<br>NICHT ZULÄSSIG.  | 9 (1)1          | 6 (2)7<br>1 (5)          |
| 1.1.5    | IN DEN BAUGEBIETEN 5 UND 6 (MISCHGEBIETE, MI) WERDEN<br>DIE AUSNAHMEN GEMÄSS § 6 (3) BAUNVO AUSGESCHLOSSEN.   | 9 (1)1          | 6 (3)<br>1 (6)           |
| 1.1.6    | IN DEN BAUGEBIETEN 1, 2, 3, 4, 7 UND 8 (KERNGEBIETE,<br>MK) SIND VERGNÜGUNGSTÄTTEN IM ERDGESCHOSS NICHT ZU-<br>LÄSSIG.  | 9 (3)           | 7 (2)2<br>1 (7)2         |
| 1.1.7    | IN DEN BAUGEBIETEN 1, 2, 3, 4, 7 UND 8 (KERNGEBIETE,<br>MK) WIRD DIE AUSNAHME NACH § 7 (3) NR. 1 BAUNVO AUS-<br>GESCHLOSSEN.  | 9 (1)1          | 7 (3)1<br>1 (6)          |
| 1.1.8    | IM BAUGEBIET 4 (KERNGEBIET, MK) SIND VON DEN ANLA-<br>GEN DES EINZELHANDELS NUR DIE FOLGENDEN ZULÄSSIG:<br>WARENHÄUSER, KAUFHÄUSER UND LÄDEN.<br>DIE FESTSETZUNG TIEFGARAGE (TGA) FÜR DAS KELLERGE-<br>SCHOSS IST VON DIESER EINSCHRÄNKUNG NICHT BERÜHRT.                     | 9 (1)1          | 7 (2)1<br>1 (5)<br>1 (9) |
| 1.1.9    | IM TEIL 7 b DES BAUGEBIETES 7 (KERNGEBIET, MK) SIND<br>GROSS- UND EINZELHANDELSBETRIEBE NUR IM ERDGESCHOSS<br>ZULÄSSIG.   | 9 (1)1<br>9 (3) | 7 (2)2<br>1 (7)1         |
| 1.1.10   | IM TEIL 8 b DES BAUGEBIETES 8 (KERNGEBIET, MK) SIND<br>GROSS- UND EINZELHANDELSBETRIEBE NUR IM ERDGESCHOSS<br>ZULÄSSIG.   | 9 (1)1<br>9 (3) | 7 (2)2<br>1 (7)1         |
| 1.1.11   | IN DEN BAUGEBIETEN 7 UND 8 (KERNGEBIETE, MK) SIND<br>SONSTIGE WOHNUNGEN OBERHALB DES ERDGESCHOSSES ALLGE-<br>MEIN ZULÄSSIG.   | 9 (1)1<br>9 (3) | 7 (2)7                   |
| * 1.1.12 | EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN FÜR DIE KLEINTIERHALTUNG<br>ALS NEBENANLAGEN SIND NICHT ZULÄSSIG.   |                 | 14 (1)                   |
| * 1.1.13 | IN DEN BAUGEBIETEN 9, 10 UND 11 (ALLGEMEINE WOHN-<br>GEBIETE, WA) SIND NEBENANLAGEN NUR AUF DER DEM ÖFFENTL.<br>PARK ZUGEWANDTEN SEITE ZULÄSSIG.  |                 | 14 (1)                   |
| * 1.1.14 | IM BAUGEBIET 11 (ALLGEMEINES WOHN-<br>GEBIET, WA) SIND NEBENANLAGEN IN EINEM ABSTAND BIS ZU 30 M VON DER<br>WESTGRENZE DER FLÄCHE MIT BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG<br>VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (WÄLDCHEN) AN DER STRASSE<br>LÖTJENMOOR/ECKE OCHSENZOLLER STRASSE NICHT ZULÄSSIG |                 | 14 (1)<br>23 (5)         |

## 1.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- \* 1.2.1 UNTERIRDISCHE GARAGENGESCHOSSE IN SONST ANDERS GENUTZTEN GEBÄUDEN WERDEN AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE NICHT ANGERECHNET. 9 (1) 4 21a (1)
- 1.2.2 BEI NICHT UNTERKELLERTEN STELLPLATZANLAGEN IST PRO JEDE ANGEFANGENE 4 STELLPLÄTZE EIN GROSSKRONIGER BAUM ZU PFLANZEN U. ZU ERHALTEN, DEN STELLPLÄTZEN ZUGEORDNET. 9 (1) 25
- 1.2.3 BEI STELLPLATZANLAGEN ÜBER TIEFGARAGEN IST PRO 4 STELLPLÄTZE EIN BAUM ZU PFLANZEN U. Z. ERH. MIT MIND. 3 CBM ERDREICH VON MINDESTENS 0,80 M TIEFE, UNMITTELBAR DEN ZUGEHÖRIGEN STELLPLÄTZEN ZUGEORDNET. 9 (1) 25
- \* 1.2.4 FLÄCHEN ÜBER TIEFGARAGENGESCHOSSEN, DIE NICHT BAULICH BZW. ALS PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE GENUTZT WERDEN, MÜSSEN MIT MINDESTENS 0,50 M ERDSCHICHT VERSEHEN UND MIT AUSNAHME VON TERRASSENBEREICHEN BEGRÜNT WERDEN. 9 (1) 25
- \* 1.2.5 STELLPLÄTZE UND GARAGEN SIND NUR AUF DEN DAFÜR FESTGESETZTEN FLÄCHEN ZULÄSSIG. 9 (1) 4 12 (1) 12 (6)

## 1.3 IMMISSIONSSCHUTZ

- \* 1.3.1 IN DEN BAUGEBIETEN 4, 7, 8 (KERNGEBIETE, MK), 5, 6 (MISCHGEBIETE, MI) UND 9, 10, 11 (ALLGEMEINE WOHN- GEBIETE, WA) SIND FÜR AUFENTHALTSRÄUME IN WOHNUNGEN, ÜBERNACHTUNGSRÄUME IN HOTELS, UNTERRICHTSRÄUME UND BÜRO-RÄUME GEMÄSS DER FOLGENDEN TABELLE AUF GRUNDLAGE DER DIN 4109 UND DEN IN DEN ANLAGEN 6 A-D ZUR BEGRÜNDUNG DARGESTELLTEN LÄRMPEGELBEREICHEN FENSTER UND AUSSENWANDBAUTEILE MIT DEM JEWEILS DEM ENTSPRECHENDEN LÄRMPEGELBEREICH ZUGEORDNETEN SCHALLDÄMMMASS ZU VERWENDEN. DIE O.A. DARSTELLUNG DER PEGELBEREICHE IST INHALTLICH TEIL DER SATZUNG. 9(1)24

LÄRM- PE- GEL- BE- REICH	MASS- GEB- LICHER AUS- SEN- LÄRM- PEGEL IN dB(A)	AUFENTHALTSRÄUME IN WOHNUNGEN, ÜBERNACHTUNGSRÄUME IN HOTELS, UN- TERRICHTSRÄUME BEWERTETES SCHALLDÄMMMASS			BÜRO-RÄUME BEWERTETES SCHALLDÄMMMASS		
		Rw / dB FÜR AUSSEN- WÄNDE	Rw / dB FÜR FENSTER	SCHALL- SCHUTZ- KLASSE/ FENSTER	Rw / dB FÜR AUSSEN- WÄNDE	Rw / dB FÜR FENSTER	SCHALL- SCHUTZ- KLASSE/ FENSTER
II	56-60	35	30	2	30	25	1
III	61-65	40	35	3	30	30	2
IV	66-70	45	40	4	35	35	3
V	> 70	50	45	5	40	40	4

BETRÄGT DIE FENSTERFLÄCHE IN DER ZU BETRACHTENDEN AUSSENWAND EINES RAUMES MEHR ALS 60% DER AUSSENWANDFLÄCHE, SIND AN DIE FENSTER DIE GLEICHEN ANFORDERUNGEN GESTELLT WIE AN DIE AUSSENWÄNDE.

- \* 1.3.2 ZUSÄTZLICH SIND FÜR SCHLAFRÄUME SCHALLSCHLUCKENDE LÜFTUNGEN VORZUSEHEN, DIE AUCH IN LÜFTUNGSSTELLUNG DAS GEFORDERTE SCHALLDÄMMMASS SICHERSTELLEN. 9(1)24
- \* 1.3.3 SOWEIT EIN GEBÄUDE IN MEHREREN LÄRMPEGELBEREICHEN LIEGT, SIND DIE SCHLAFRÄUME DER WOHNUNGEN IM JEWEILS NIEDRIGSTEN LÄRMPEGELBEREICH ANZUORDNEN. 9(1)24
- \* 1.3.4 BALKONS, LOGGIEN UND TERRASSEN VON WOHNUNGEN SIND ZU VERGLASEN. 9(1)24
- 1.3.5 DAS SÜDÖSTLICH VON BAUGEBIET 4 VORGESEHENE RAMPENBAUWERK IST EINZUHAUSEN. 9(1)24
- \* 1.3.6 AUSNAHMEN 31(1)  
SOFERN BEI DER AUSBILDUNG DER BAUKÖRPER IM EINZELFALL VON EINEM GEEIGNETEN GUTACHTER DURCH EINE GESONDERTE LÄRMTECHNISCHE UNTERSUCHUNG DER NACHWEIS ERBRACHT WIRD, DASS DEN ANFORDERUNGEN DER DIN 4109 AUCH MIT EINEM GERINGEREN SCHALLDÄMMMASS ENTSPROCHEN WERDEN KANN, WERDEN AUSNAHMEN IM UMFANG DER AUSSAGEN DER O.A. UNTERSUCHUNG VON DEN FESTSETZUNGEN 1.3.1, 1.3.2 UND 1.3.3 ZUGELASSEN.

## 1.4 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

### ERHALTUNG DES BAUM- UND STRAUCHBESTANDES UND NEUPFLANZUNGEN

- 1.4.1 DIE MIT DER PFLICHT ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BELEGTE FLÄCHEN SIND IN VOLLER BREITE UNTER VERWENDUNG HEIMISCHER GEHÖLZE (PFLANZENGESELLSCHAFTEN, BIRKEN UND BUCHEN, STRÄUCHER ODER BÄUME IN GRUPPEN) MIT HÖCHSTENS 25 % WINTERGRÜNEN GEHÖLZEN ZU BEPFLANZEN. DIE BEPFLANZUNG IST ZU ERHALTEN. DIE PFLICHT ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN ENTFÄLLT IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN. 9 (1) 25
- 1.4.2 AUF DEN MIT DER BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BELEGTE FLÄCHEN IST DER VORHANDENE BEWUCHS MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU ERHALTEN. VORHANDENE ODER DURCH BAUTÄTIGKEIT ENTSTANDENE LÜCKEN SIND GEM. 1.4.1 WIEDER ZU BEPFLANZEN. DIE WEDERBEPFLANZUNG IST ZU ERHALTEN. 9 (1) 25 b
- \* 1.4.3 ALLE FLÄCHEN AUF DEN EINZELNEN BAUGRUNDSTÜCKEN, DIE NICHT BEBAUT SIND UND NICHT VON WEGEN, STELLPLÄTZEN UND FREILAGERN IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN, SIND ZU BEGRÜENEN UND MIT EINZELNEN BÄUMEN UND STRAUCHGRUPPEN ZU BEPFLANZEN. DIE BEPFLANZUNG IST ZU ERHALTEN. 9 (1) 25 b LBO 59(1)
- 1.4.4 DIE FESTGESETZTEN EINZELBÄUME SIND ALS SOLITÄRBÄUME MIT EINEM STAMMUMFANG VON 20/25 BIS 25/30 CM ZU PFLANZEN. ALS GROSSKRONIGE BÄUME (> 6 M KRONENDURCHMESSER IM AUSGEWACHSENEN ZUSTAND) SIND SILBERLINDEN, KAISERLINDEN, STIELEICHEN UND PLATANEN, ALS KLEINKRONIGE BÄUME (< 6 M KRONENDURCHMESSER IM AUSGEWACHSENEN ZUSTAND) SIND DORNE, EBERESCHEN, BAUMHASSEL UND KUGELAHORN ZU PFLANZEN. DIE BEPFLANZUNG IST ZU ERHALTEN. 9 (1) 25
- 1.4.5 DIE NÖRDLICH VOM BAUGEBIET 5 FESTGESETZTE LÄRMSCHUTZWAND IST MIT IMMERGRÜNEN SCHLING- UND KLETTERPFLANZEN BEIDSEITIG DAUERHAFT ZU BEGRÜENEN. 9 (1) 25 b
- 1.4.6 OFF. TIEFGARAGENZUFahrTEN SIND MIT KLETTERPFLANZEN ZU ZU ÜBERSPANNEN, SOWEIT SIE VON WOHNRAUMEN EINSEHBAR SIND. 9 (1) 25 b
- \* 1.4.7 DIE NOTWENDIGEN PRIVATEN SPIELBEREICHE SIND, SOWEIT NICHT ANDERS FESTGESETZT, DEN HAUSEINGÄNGEN ZUZUORDNEN. 9 (1) 15

## 1.5 AUSNAHMEN

BAUNVO  
23(2)

1.5.1 IN DEN BAUGEBIETEN 8 (KERNGEBIET, MK) UND 10 (ALLGEMEINES WOHNGEBIET, WA) KANN DIE BAULINIE AUSNAHMSWEISE VON GEBÄUDETEILEN WIE TREPPENHÄUSERN, VORDÄCHERN, ERKERN, VERANDEN UND WINDFÄNGEN BIS ZU 1 M NACH VORNE BZW. NACH HINTEN ÜBERSCHRITTEN WERDEN; WENN STÄDTEBAULICHE GRÜNDE DEM NICHT ENTGEGENSTEHEN.

\* 1.5.2 IN DEN BAUGEBIETEN 9, 10 UND 11 (ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, WA) KÖNNEN BAUGRENZEN AUSNAHMSWEISE VON GEBÄUDETEILEN WIE TREPPENHÄUSERN, VORDÄCHERN, ERKERN, VERANDEN UND WINDFÄNGEN BIS ZU 1 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN STÄDTEBAULICHE GRÜNDE DEM NICHT ENTGEGENSTEHEN.

23(3)

## 2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BBAUG IN VERBINDUNG MIT § 82 LBO

### 2.1 GESTALTUNG DER BAUTEN

\* 2.1.1 IN DEN BAUGEBIETEN 9, 10 UND 11 (ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, WA) IST DIE HÖHE VON OBERKANTE DER OBERSTEN VOLLGESCHOSSDECKE (ROHBAU) BIS FIRST AUF MAX. 6,50M BEGRENZT. DIE OBERSTEN VOLLGESCHOSSE IN DIESEN BAUGEB. SIND NUR ALS DG MIT GENEIGT. DÄCHERN AB 45° MIT DREMPEL U. GENEIGT. DÄCHERN AB 30°, SOWIE MIT MANSARODDACH BIS 80° IM DACHRANDBEREICH ZULÄSSIG.

2.1.2 IM BAUGEBIET 9 (ALLGEMEINES WOHNGEBIET, WA) DARF DIE HÖHE DER OBERKANTE KELLERDECKE (TGA) (ROHBAU) HÖCHSTENS 29,50 M ÜBER NN BETRAGEN. 9(2)

\* 2.1.3 IN DEN BAUGEBIETEN 10 UND 11 (ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, WA) DARF DIE HÖHE DER OBERKANTE KELLERDECKE (TGA) (ROHBAU) HÖCHSTENS 30,50 M ÜBER NN BETRAGEN. 9(2)

2.1.4 IM BAUGEBIET 4 (KERNGEBIET, MK) DÜRFEN KONSTRUKTIONSTEILE DER TIEFGARAGE "A" (EINSCHL. BELAG) AN DER NORDSEITE DIE HÖHE VON 28,70 m ÜBER N.N. NICHT ÜBERSCHREITEN. 9(2)

2.1.5 IM BAUGEBIET 7 (KERNGEBIET, MK) DÜRFEN KONSTRUKTIONSTEILE DER TIEFGARAGE "B" (EINSCHL. BELAG) IM BEREICH DES FLURSTÜCKES 90/33 (FLUR 15, GEMARKUNG GARSTEDT) DIE HÖHE VON 29,50 M ÜBER N.N. (ABWEICHUNG +0,30M) UND IM BEREICH DES FLURSTÜCKES 90/43 DIE HÖHE VON 30,00 M ÜBER N.N. ZUR EUROPAALLEE HIN NICHT ÜBERSCHREITEN. 9(2)

2.1.6 IM BAUGEBIET 8 (KERNGEBIET, MK) DÜRFEN KONSTRUKTIONSTEILE DER TIEFGARAGE "C" (EINSCHL. BELAG) IM BEREICH DES FLURSTÜCKES 90/33 (FLUR 15, GEMARKUNG GARSTEDT) DIE HÖHE VON 29,50 M ÜBER N.N. (ABWEICHUNG +0,30M) UND IM BEREICH DER FLURSTÜCKE 90/46 UND 90/45 DIE HÖHE VON 29,0 M ÜBER N.N. (ABWEICHUNG +0,20M) ZUR EUROPAALLEE HIN NICHT ÜBERSCHREITEN. 9(2)