

TEXT - TEIL B -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB)

- 1.1 Im Rahmen der in Baugebiet 1 festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a)
- 1.2 Für Lebensmittelbetriebe in der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist nur eine Verkaufsfläche von bis zu 799 qm zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB)
- 1.3 Für Lebensmittelbetriebe in der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist insgesamt nur eine Geschossfläche bis zu einer Größe von 1199 qm zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB)
- 1.4 Für die abweichende Bauweise in der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist eine Grenzbebauung an der Westgrenze zulässig. Die westliche Fassade muss ohne Öffnungen ausgeführt werden. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB)

- 2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 In der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.3 Die in Ziffer 2.1 und 2.2 angegebenen Firsthöhen beziehen sich auf die Höhen der Ulzburger Straße, gemessen in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.4 Im Einzelfall können die in Ziffer 2.1 und 2.2 angegebenen maximal zulässigen Firsthöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

3.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1)4 BauGB)

- 3.1 In dem Baugebiet 2 sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

4.0 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DES WASSERHAUSHALTES (§ 9 (1) NR.20 BauGB)

- 4.1 Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen ist in das Regensiel einzuleiten oder großflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 (1) 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

5.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25A+B BAUGB)

- 5.1 Innerhalb des Pflanzstreifens zur Ulzburger Straße und zum Friedrichsberger Weg sind die gem. Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume als hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 5.2 Die im Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.3 Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 5 m ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Verschiebung durch die Lage der Zufahrten oder Anordnung der Stellplätze erforderlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- 5.4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**6.0 ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE
DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Die Stellplatzflächen sind in faserfreiem Betonsteinpflaster auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.2 Die Anlieferung ist an der Westseite des Baugebietes 1 ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.3 Im Baugebiet 1 ist die Anlieferung an der Nordseite einzuhausen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.4 Im Baugebiet 2 sind nur Stellplätze für die im Baugebiet 2 festgesetzte Nutzung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.5 Im Lärmpegelbereich III sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.6 Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB II - III sind für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$
	[dB(A)]	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen [dB(A)]
II	56 - 60	30
III	61 - 65	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Kombination aus Wand, Fenster, Türen und Lüftung zusammen)

- 6.7 Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen des Lärmpegelbereichs III für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §92 LBO)

- 7.1 Zwischen Allgemeinem Wohngebiet und privater Grünfläche ist eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1 m vorzusehen.
- 7.2 Zwischen Allgemeinem Wohngebiet und der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist an der Nordgrenze eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1 m vorzusehen.
- 7.3 Innerhalb des Pflanzstreifens zur Ulzburger Straße und zum Friedrichsberger Weg sind als Einfriedung nur Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.