

## Teil B –Text- (B 202 – 1. Änderung)

Stand: 07.11.02

Planerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Entlang Steindamm sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.

Lärmpegelbereich III                      Außenbauteile                      erf. R`w,res. 35 dB  
Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßen-  
seitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.

2. Im Baugebiet 19 sind je selbständiger Einheit (Gebäudeteil einer Hausgruppe) nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
3. Im Baugebiet 19 u. 21 sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauGB nicht zulässig.
4. Im Baugebiet 20 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauGB nicht zulässig.
5. Im Baugebiet 21 sind je Gebäude max. 8 Wohneinheiten zulässig.
6. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten 20 + 21 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden.
7. Im Baugebiet 19 kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ und GFZ für Einzelgrundstücke von Mittelhäusern überschritten werden, wenn sich die Überschreitung durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit ergibt, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wird.
8. Garten-/ Gerätehäuser, sowie Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen zu Teilen einer Hausgruppe, sind im Baugebiet 19 jeweils nur bis zu einer Größe von 8 m<sup>3</sup> zulässig. In den Baugebieten 20 + 21 sind freistehende Nebenanlagen der vorgenannten Form bis 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die Vorgärten entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind dabei jedoch freizuhalten. Anlagen zur Unterbringung der Abfallbehälter sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren.
9. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 12 zu schaffen.
10. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird in den Baugebieten 20 und 21 auf 11,00 m, festgesetzt. Bezugshöhe ist die Höhenlage des angrenzenden Fußweges im Steindamm, bzw. der Fahrbahn im Schulweg.
11. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u./o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
12. In den Bauquartieren anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

## Grünplanerische Festsetzungen

13. Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen belegten Flächen sind mit einheimischen stadortgerechten großkronigen Laubbäumen (Eichen, Birken, Buche oder Winterlinde) in einer Pflanzgröße von 18 – 20 cm Stammumfang (je nach Art 3 – 4 mal verpflanzt), spätestens bei Realisierung der rückwärtigen Bebauung zu bepflanzen.

Die mit der Pflicht zur flächigen Bepflanzung belegten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten der Eichen-Birkenwaldgesellschaft zu bepflanzen

- |                 |                           |                |                   |
|-----------------|---------------------------|----------------|-------------------|
| - Sträucher:    | leichte Sträucher,        | 1x verpflanzt, | 70 – 90 cm Höhe   |
| - Bäume:        | leichte Heister,          | 1x verpflanzt, | 100 – 125 cm Höhe |
| Pflanzendichte: | 3 Pflanzen/m <sup>2</sup> |                |                   |

14. Die Durchlässigkeit des Boden ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
15. Alle Grundstücksfläche, die nicht von Gebäuden, Wegen und Stellplätzen beansprucht werden sind gärtnerisch zu gestalten. Die private Grünfläche ist in ihrem naturbelassenen Zustand zu erhalten.
16. Alle zu erhaltenden sowie neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> zu versehen.
17. Carports sind mit einer flachgründigen, exensiven Dachbegrünung zu versehen.

## Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

18. Die Staffelgeschosse der Gebäude in den Baugebieten 20 + 21 sind mit geneigten Dächern bis 30° zu versehen.
19. Auf festgesetzten Stellplatzflächen sind ausschließlich Carport`s zulässig. Diese sind in Holzbauweise zu erstellen.
20. Ist in einem der Baugebiete die Errichtung von Verblendfassaden aus rotem Ziegelmauerwerk vorgesehen, so darf nur ein heller (rot, rotbrauner) Verblendstein zur Ausführung kommen.
21. Als Einfriedung zu den öffentlichen Erschließungsstraßen und Wegen, und zur privaten Grünfläche sind nur Laubholz – Hecken (z. B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn) – zulässig. grundstücksseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe erlaubt.