

Weitere Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan umfasst Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsordnung (BNutzV) vom 26.06.1962 (BGB 1.9.429)

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gelten die Höchstwerte des § 17 BNutzV, soweit es sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschossezahlen sowie den Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Kleingaragen auf den dafür im Plan festgelegten Flächen an den Grundstücksgrenzen selbst dann zulässig sind, wenn Sie mit Hauptgebäuden verbunden werden.

Anlagen entsprechend § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind außerhalb der überbaubaren Flächen als Ausnahme zulässig. Ferner sind Garagen und evtl. Nebengebäude, soweit als möglich, immer in einem Baukörper zusammenzufassen. Die Baukörper der jeweiligen Hauptgebäude sind gegenüber den Nebengebäuden um mindestens 30 cm zu versetzen.

4. Gestaltung

Die angegebenen Firstrichtungen sind zwingend, die höchstzulässigen Traufhöhen betragen 6,70 m bei zweigeschossigen und 4,10 m bei erdgeschossigen Gebäuden. Die Dachneigungen sind zwischen 25 und 37, bzw. 38 – 48 Grad auszuführen. Der Dachgeschossausbau ist unter Beachtung der zulässigen Dachneigungen erlaubt. Kniestock max. 0,50 m hoch.

Die Einfriedungen an der Straßenseite sind maximal 1.20 m hoch herzustellen. Vorgärten, usw. sind an den Straßeneinmündungen frei von sichtbehinderndem Baum- und Stauchwuchs zu halten. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher nicht zu dicht an den Straßenrand herangesetzt werden, sodass überhängende Zweige und Äste den Verkehr gefährden bzw. behindern könnten.

5. Eingrünung und Sichtschutz

Im Bereich der Bahnlinie im Norden des Baugebietes sind unter Beachtung des Sichtdreiecks am Bahnübergang km 6,959, Gehölze, soweit sie nicht schon vorhanden sind, anzupflanzen. (Vogelbeeren, Hartriegel, Feldahorn, Birken, Schneeball und Haselnuss)

Außerdem sollen innerhalb des Geltungsbereiches bereits bestehende Föhrenguppen erhalten bleiben und Einzelbäume auf dem Parkstreifen angepflanzt werden. (Siehe Zeichenerklärung!)

6. **Lärmschutz**

Für die Gebäude im Bereich der Bahnlinie sind zur Abwehr erhöhter Verkehrslärmimmissionen geeignete und ausreichende Vorkehrungen für den Schallschutz zu treffen. (z.B. schalltechnisch günstige Anordnung der Wohn- und Schlafräume, Einbau dichtschießender Fenster mit erhöhter Luftschalldämmung!) Die Einzelheiten sind im jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu klären.

7. **Sonstige Maßnahmen**

Im Bereich der Sicherheitszone im Westen (außerhalb des Geltungsbereiches) zwischen den privaten Föhren-Hochwaldungen und der Bebauung ist darauf zu achten, dass

- a) die Gebäude nicht in den Fallbereich umstürzender Bäume zu stehen kommen
- b) ausreichende Brandbekämpfungswege vorgesehen werden
- c) nachfolgende Standortgerechte Gehölzarten als Eingrünung und als harmonischer Übergang von der Bebauung zum Föhrenhochwald anzupflanzen sind:
Vogelbeere, Hartriegel, Birke, Feldahorn, Schneeball, Haselnuss, Liguster und Faulbaum.