

TEIL B – TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 sowie § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannte Ausnahme Tankstellen ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bei mehr als zu 70% ihrer Außenfläche verglasten Gebäudeteilen (Wintergärten) und für lichtdurchlässige Terrassenüberdachungen (ohne Seitenwände) kann die Überschreitung der Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3 m auf einer Länge der Baugrenze von maximal 5 m zugelassen werden, außer in dem unter Ziff. 5 definierten Bereich.

3. BEZUGSPUNKT FÜR DIE FESTGESETZTE FIRSHÖHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Firshöhe (höchster Punkt/höchste Kante der Dachhaut) ist die nächstgelegene Fahrbahnoberfläche der erschließenden öffentlichen Straße. Ausgenommen von der Festsetzung der maximalen Firshöhe sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.

4. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen) zulässig.

Hinweis zum artenschutzrechtlichen Handlungsbedarf mit Auflistung der Maßnahmen zur Beachtung im Rahmen der Genehmigungsverfahren von nachfolgenden Vorhaben:

Vermeidungsmaßnahmen Brutvögel:

Gehölzrodungen und der Abriss von Gebäuden werden außerhalb der Brutzeit vorgenommen.

Die Eingriffe sind daher aus artenschutzrechtlichen Erfordernissen zwischen September und Mitte März durchzuführen. Ist der Abriss innerhalb der Brutzeit erforderlich, wird kurz vorher eine Kontrolle auf einen Brutvogelbesatz durchgeführt. Sind keine besetzten Nester vorhanden, kann der Abriss auch in dieser Zeit durchgeführt werden.

Unabhängig von den artenschutzrechtlichen Regelungen ist es gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSc0hG verboten im Zeitraum vom 15. März bis 30. September Gehölze außerhalb von Wäldern zu roden.

Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse:

Gehölzrodungen und der Abriss von Gebäuden werden außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen vom 1.11. bis 1.3. des Folgejahres durchgeführt.

Unabhängig von den artenschutzrechtlichen Regelungen ist es gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSchG verboten im Zeitraum vom 15. März bis 30. September Gehölze außerhalb von Wäldern zu roden.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich Brutvögel der Gehölze:

Es werden Neupflanzungen von Gehölzen im Verhältnis 1:1 vorgenommen. Die Obstbäume sind 1:2 auszugleichen.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich Fledermäuse der Gebäude:

Es werden im Falle von Abriss-/Umbauarbeiten ohne zeitlichen Verzug selbstreinigende Fledermausspaltenkästen und/oder selbstreinigende Fledermausgroßraumhöhlen (z.B. <http://www.hasselfeldt-naturschutz.de/>, Kästen FGHR und FSPK) fachgerecht im Siedlungsbereich aufgehängt. Neben den Kästen ist ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen. Es wird sichergestellt, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Konkret ist dieses auf der Ebene von Bauanträgen zu regeln.

Alternativ ist die Herstellung von Spaltenquartieren in Form einer fachgerecht durchgeführten Giebel- und Fassadenverkleidung an Gebäuden in einer Größe von mindestens 5 m² möglich.

Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen

Bei Durchführung der genannten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vermieden.

Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

5. GARAGEN UND EINSTELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN UND ZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Entlang der öffentlichen Straße sind Stellplätze, Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO innerhalb eines Abstandes von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Einfriedungen (s. auch Ziff. 6.1.)

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO a. F. (neu § 84 LBO))

6.1. Entlang der öffentlichen Verkehrswege sind Einfriedigungen bis 80 cm Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb des Sichtdreieckes.

6.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7. 1. In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind an Neu-, An- und Umbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen erforderliche resultierende Schalldämm - Maße von mindestens erf. $R'_{w,res} = 35$ dB im LPB III, erf. $R'_{w,res} = 40$ dB im LPB IV und erf. $R'_{w,res} = 45$ dB im LPB V aufweisen. Für vollständig von der Lohstraße abgewandte Gebäudeseiten kann die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile um eine Lärmpegelbereichsstufe gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis der erforderlichen

resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,res}$ ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe November 1989.

- 7.2. Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern, die an den vorderen bzw. seitlichen Gebäudewänden (bezogen auf die Lohstraße) angeordnet werden, ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Lohstraße abgewandten südöstlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.04.1993.