

TEXT (TEIL B)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung unzulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen am nördlichen Rand des Baugebietes, auf dem mit 'A' gekennzeichneten Baufeld, nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

2. HÖHENLAGE BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 3 BauGB

2.1 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungs- seitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,5 m über der befahrbaren Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück liegen. Bei ansteigendem Gelände ist diese Höhe dem anstehenden Höhenunterschied nach Erschließung der Baugrundstücke anzupassen. Dabei ist der Höhenunterschied zwischen Verkehrsanlage und der von der Verkehrsanlage abgewandten Seite der baulichen Anlage anzunehmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

3. DÄCHER

3.1 Die Dacheindeckung ist nur in matten schwarzen oder schwarzgrauen (anthrazitfarbenen) Ziegeln oder Dachsteinen sowie als Gründach zulässig. Glänzende und glasierte Oberflächen sind ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dächern sind von den Gestaltungsfestsetzungen ausgenommen.

3.2 Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 5° und 45° zulässig.

3.3 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

4. AUßENWANDMATERIAL

4.1 Als Außenwandmaterial dürfen nur Putz und Verblendmauerwerk zur Anwendung kommen. Mauerwerk kann gestrichen oder geschlämmt werden. Zur Verkleidung untergeordneter Bauteile (auch Giebeldreiecke) ist auch Holz oder Schiefer zulässig.

4.2 Garagen, Carports, Wintergärten und Nebenanlagen sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.

III. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5. GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die Anlage von Wegen erfolgt in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

Die als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) dargestellten Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Maximal 6 Schnitte pro Jahr.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

- 6.1 Bei den anzupflanzenden Bäumen sind standortgerechte Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In Verkehrsflächen sind die Bäume gegen Überfahren zu schützen.

IV. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN

7. SCHALLTECHNISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Außenwohnbereiche in Form von Balkonen, Terrassen etc. sind im Bereich östlich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Linie 55 dB(A) tags nur an der straßenabgewandten Seite zulässig.
- 7.2 Werden in dem Bereich mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel $L/a > 61$ dB (A) schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der maßgebliche Außenlärmpegel (L/a) kann dem u. g. Plan entnommen werden*.
- 7.3 Für den Schlaf dienende Räume östlich der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Linie 45 dB (A) nachts sind zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- 7.4 Bei nach Norden ausgerichteten Fassaden sind oberhalb des Erdgeschosses nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Dazu gehören u.a. Wohnküchen, Wohnräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer, nicht jedoch Flure, Treppenhäuser, Bäder und Abstellräume usw.
- 7.5 Bei nach Norden, Osten und Westen ausgerichteten Fassaden der Riegelbebauung (Baufeld A in der Planzeichnung) sind nur zu Reinigungszwecken zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Dazu gehören u.a. Wohnküchen, Wohnräume sowie Schlaf- und Kinderzimmer, nicht jedoch Flure, Treppenhäuser, Bäder und Abstellräume usw.

- 7.6 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

V. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 8.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für Fledermausarten wird das Anbringen von 10 Fledermaushöhlen und 10 Spaltenkästen an Bäumen festgesetzt. Die Aufhängung erfolgt im angrenzenden Schulwald sowie auf dem angrenzenden Domfriedhof. An Gebäuden sind 5 Fledermaushöhlen und 10 Spaltenkästen anzubringen. Die Anbringung erfolgt an der geplanten Feuerwache am Kattenhunder Weg sowie am Gebäude des Jugendaufbauwerkes (Maßnahmen A-1 und A-2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung).
- 8.2 Als Ausgleich für die entfallenden Niststandorte von Brutvögeln sind an Bäumen 20 Nistkästen und 2 Starenkästen anzubringen, sowie an Gebäuden 20 Nistkästen für Gebäudebrüter. Die Anbringung erfolgt im angrenzenden Schulwald, im Bereich des Domfriedhofes sowie an der geplanten Feuerwache am Kattenhunder Weg und dem Gebäude des Jugendaufbauwerkes (Maßnahmen A-4 bis A-6 der Artenschutzrechtlichen Prüfung). Die genaue örtliche Festlegung der Standorte für die vorgenannten Fledermausquartiere (Ziff. 11.1) und Vogelnistkästen (Ziff. 11.2) hat unter fachlicher Beratung zu erfolgen. Sollten sich die genannten Standorte für die Maßnahmen A-1, A-2, A-4, A-5 und A-6 als nicht geeignet erweisen, sind alternative geeignete Standorte zu wählen.
- 8.3 Als externer artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel wird eine Fläche von 0,483 ha festgesetzt, davon sind 0,32 ha Gehölzfläche und 0,163 ha Sukzessionsfläche. Dieser Ausgleich erfolgt auf den Flurstücken 21/6 und 22/4, Flur 3 (Lärmschutzwahl an B 201). Die Gehölzfläche ist mit einheimischen vorwiegend strauchförmigen Gehölzen herzustellen. Die Pflanzung erfolgt mit einem Reihenabstand von 2 m, einem Pflanzabstand von 1 m und ist mit einem 150 cm hohen Wildschutzzaun einzufrieden (Maßnahme A-3 der Artenschutzrechtlichen Prüfung).
- 8.4 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln oder des Zerstörens von Nestern mit Eiern sind die Eingriffe in die Fläche (gegenwärtig offenes Grünland) außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Diese reicht von Mitte Mai bis Ende August (Maßnahme V-1).