

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN


- 1.0 Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes gelten auch für die 2. Änderung.
- 2.0 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- 3.0 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist als artreiches, mesophiles Grünland zu entwickeln. Hierzu ist sie mit einer Wiesenmischung geeignet für mittlere Standorte zu begrünen und zukünftig einmal jährlich zu mähen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 4.0 Die Anpflanzfläche ist dicht mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind 15 % Bäume und 85 % Sträucher zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- 5.0 Die der Bahntrasse zugewandten Aufenthaltsräume der Wohngebäude sind mit Außenflächen auszurüsten, die ein resultierendes bewertetes Außendämmmaß R' von mindestens 30 dB aufweisen. Zur Bestimmung des Schalldämmmaßes ist die DIN 4109 heranzuziehen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES URSPRUNGSPLANES
(1. ÄNDERUNG)**

gelten unvermindert weiter

- Sichtdreiecke sind an Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen von Bebauung und Bewuchs höher als 80 cm über Straßenkrone freizuhalten.
- Im Bereich des angrenzenden Waldes „Lüner Holz“ sind bei baulichen Maßnahmen besondere Vorkehrungen für den Brandschutz zu treffen.
- OK Erdgeschossfußböden dürfen nicht höher als 0,50 m über OK Straße liegen, und zwar bezogen auf Straßenmitte in dem Hausmittelpunkt gemessen. Tieferliegende Grundstücke sind bis OK Straße oder OK Fußweg aufzufüllen.
- Bei der Bebauung mit einem Einzelhaus wird die Mindestgrundstücksgröße mit 600 m², bei der Doppelhausbebauung mit 1000 m², festgesetzt.
- Die DIN 18920 (Baumschutz bei Bauarbeiten) und die DIN 18915 (Schutz des Oberbodens) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

-  Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 1 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- 0,3 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 2,0-2,5m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Straße
- FH 4,8-7,5m Firsthöhe als Mindest- und Höchstmaß über Oberkante Straße



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen



7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

-  Fläche für die Abfallentsorgung
-  Fläche für die Abwasserentsorgung



9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und Abs. 6 BauGB)

-  private Grünflächen

13. Flächen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
- St Stellplätze
- M Müllbereitstellungsfläche
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)