

TEIL B TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen und die Errichtung von Plastiken ("Kunst am Bau") (§§ 14 und 23 (5) BauNVO).

2. Bauweise

Bei der Festsetzung "abweichende Bauweise" (a) sind Gebäude über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzbestände innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

3. Von der Bebauung freizuhalten Grundstücke (Sichtdreiecke)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem bewuchs von mehr als =,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Gebäude und Zuwegungen zu den Gebäuden auf den Flurstücken 767/179, 705/179, 778/178, 179/66, 747/179, 777/179 tlw., 796/179 tlw., 775/10, 888/10 und 797/10 tlw., müssen hochwassersicher angelegt werden. Räume für den dauernden Aufenthalt von Menschen müssen mit der Überkante Fußboden (OKF) über 3,87 m (Stand 1980) über NN liegen (§ 9 (2) BBauG).

5. Garagen und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze nicht zulässig (§ 12 und § 23 (5) BauNVO). Der Anschluß der in der Planzeichnung festgesetzten St(Ga)-Fläche ist nur an der Welsbachstraße zulässig (§ 9 (1) 11 BBauG).

6. Schallschutzmaßnahmen

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind bauliche Schutzvorkehrungen gegen Immissionen zu treffen.

Bauliche Schutzvorkehrungen sind z. B. insbesondere

- Schallberücksichtigende Baukörperstellungen,
- Orientierung der Arbeitsräume zur lärmabgewandten Seite,
- Verarbeitung schallhemmender Vorhangfassaden,
- Mauerwerkskonstruktionen, die ein Schalldämm-Maß (Rw) von 55 - 57 dB aufweisen (DIN 4109),
- Fensterkonstruktion mit Flügeln und Isolierverglasung, die ein Schalldämm-Maß (Rw) von 36 dB aufweist (DIN 4109),
- usw.

(§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)."

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BBauG und § 82 (1) der Landesbauordnung i. Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVOBl.Schl.-H. S. 86)

7. Einfriedigungen

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Einfriedigungen an den Verkehrsflächen bis 0,50 m, Einfriedigungen, die auf oder hinter der vorderen Baugrenze errichtet werden, bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

Auf den Gewerbegrundstücken und Flächen für Versorgungsanlagen sind Einfriedigungen an den Verkehrsflächen und für Baugrundstücke untereinander bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

8. Anpflanzung

Die Flächen zwischen der Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Possehlstraße und der Planstraße 530 sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich sind gem. Festsetzung in der Planzeichnung Alleebäume mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm anzupflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Ziffer 25a und b BauG).

