

# TEIL B

## TEXT

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.) Bauweise

In den Gebieten mit "abweichender Bauweise" (a) sind Gebäude mit über 50 m Länge zulässig (§ 22 (4) BauNVO).

#### 2.) Schallschutzmaßnahmen

Die der Bundesbahn zugewandten Aufenthaltsräume der Wohngebäude an der Bergenstr. 19-27 sind mit Schallschutzfenstern auszustatten, die einen Schalldämmwert erreichen, der den über das Maß des im WA-Gebiet zulässigen Pegelrichtwerten (gem. Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ) hinausgehenden Lärm mindert (§ 9 (1) 24 BBauG).

#### 3.) Stellplätze und Garagen

In den MI-Gebieten bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche die Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a (4) 3 BauNVO). In den WA-Gebieten an der Ziegelstraße und Bergenstraße sind Stellplätze und Garagen nur auf den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BBauG). Die Garagenanlagen an der Ziegelstraße und Bergenstraße sind den im Plangeltungsbereich festgesetzten WA-Gebieten zugeordnet (§ 9 (1) 22 BBauG).

#### 4. Anpflanzungsgebot

Die in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Flächen sind mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume der o.a. Artengruppe müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm haben (§ 9 (1) 25a und b BBauG).

#### 5.) Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksteile innerhalb der Sichtdreiecke an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehinderndem Bewuchs von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. ~~24~~ ~~und~~ ~~25b~~ BBauG).

### II. Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 (4) BBauG, § 82 (1) LBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.02.1983).

#### 1.) Einfriedigungen

In dem MI-Gebiet an der Ziegelstraße, den WA-Gebieten, der Gemeinbedarfsfläche und der Grünfläche sind entlang der Verkehrsflächen und bei Grundstücken untereinander zwischen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bzw. Baufluchten Einfriedigungen bis 0,50 m Höhe zulässig. Alle übrigen Grundstückseinfriedigungen sind bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

