

TEIL B TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des WA-Gebietes sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Grundstück zulässig (§ 4 Abs. 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO -).

2.0 Höhenlage der baulichen Anlagen im WA-Gebiet

für eingeschossige Wohngebäude höchstens 0,55 m
für Garagen, überdachte - und
nicht überdachte Stellplätze höchstens 0,20 m
über zugeordneter Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn-
mitte).

3.0 Nebenanlagen

Innenerhalb des WA-Gebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Schwimmbäder.

4.0 Bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen im WA-Gebiet

Anlagen nach § 12 BauNVO, die gem. § 23/5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig sind, dürfen die rückwärtige Baugrenze jedoch nur um maximal 4,0 m überschreiten.

5.0 Einfriedigung der Grundstücke im WA-Gebiet

An den Verkehrsflächen bis 0,70 m

(Bei Einbau von Müllständen bzw. -schränken in die Pfeiler von Einfriedigungen im Bereich der Zufahrtstore können für diese entsprechend hohe Pfeiler zugelassen werden § 31/1 BBauG)

für Grundstücke untereinander bis 1,00 m

zwischen WA- u. GE-Gebiet bis 1,80 m

Höhe zulässig.

6.0 Sichtwinkel

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO, Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.

7.0 Hochspannungsleitung

Für Bauten, die innerhalb der Fläche des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitungen errichtet werden sollen, sind besondere bauliche Vorkehrungen und Sicherheitsmaßnahmen erforderlich. Zwecks Festsetzung dieser Vorkehrungen und Maßnahmen ist der Energieträger während des Baugenehmigungsverfahrens einzuschalten.

8.0 Zonen verschiedener Immissionsrichtwerte

8.1 Zone 1

Innerhalb der Zone 1 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmimmissionen den Immissionsrichtwert von 65 dB am Tag und 50 dB bei Nacht nicht überschreiten.

8.2 Zone 2

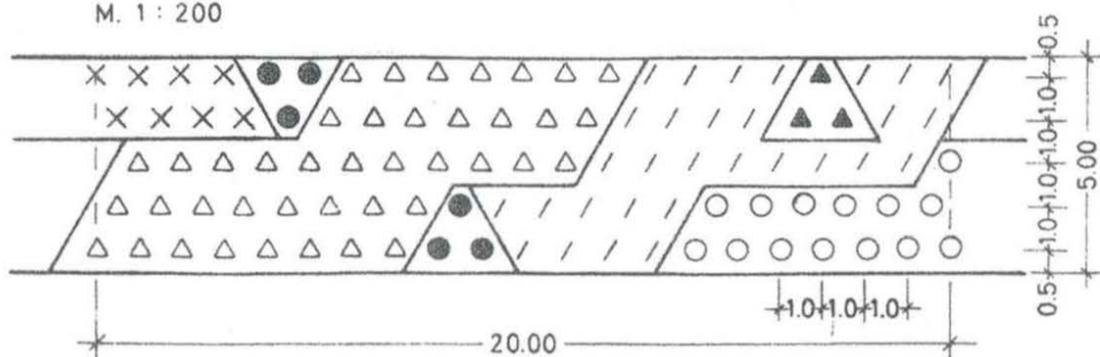
Innerhalb der Zone 2 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmimmissionen den Immissionsrichtwert von 60 dB am Tag und 45 dB bei Nacht nicht überschreiten.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22-6 Uhr.

9.0 ANPFLANZUNGSGEBOT

9.1 LÄRMSCHUTZPFLANZUNG (PFLANZBEISPIEL MIT SIGNATUREN)

M. 1: 200



X	A	8	CORYLUS AVELLANA	HASELNUSS
●	B	3	QUERCUS ROBUR HST.	STIELEICHE
Δ	C	41	CORNUS SANGUINEA	HARTRIEGEL
●	B	3	QUERCUS ROBUR HST.	STIELEICHE
/	D	30	RIBES DIVARICATUM	AMERIK. WILDSTACHELBEERE
▲	E	3	CARPINUS BETULUS	HAINBUCH
○	F	15	SYRINGA VULGARIS	GEM. FLIEDER

GRUPPE DER PFLANZARTEN A...F WIRD FORTLAUFEND WIEDERHOLT JE NACH LÄNGE DER SCHUTZPFLANZUNG.

DAS SCHEMA DER SCHUTZPFLANZUNG IST DER JEWEILIGEN BREITE DES PFLANZSTREIFENS ENTSPRECHEND ZU ERGÄNZEN. BEI GLEICHER ARTENAUSWAHL SOLL DER MEHRANTEIL AN SCHUTZGEHÖLZEN PROZENTUAL DEM PFLANZBEISPIEL ENTSPRECHEN. ALS ERSATZPFLANZEN KOMMEN FOLGENDE GEHÖLZE IN FRAGE:

<u>BÄUME</u>	ACER PSEUDOPLATANUS	BERGAHORN
	POPULUS BEROLINENSIS	BERLINER LORBEERPYRAMIDEN-
	TILIA PLATYPHYLLOS	SOMMERLINDE Pappel
<u>STRÄUCHER</u>	VIBURNUM LANTANA	WOLLIGER SCHNEEBALL
	LONICERA LEDEBOURII	HECKENKIRSCH
	CORNUS ALBA	HARTRIEGEL
	CRATAEGUS PRUNIFOLIA	WEISSDORN

9.2 SCHUTZWALD

AUF DER IN DER PLANZEICHNUNG ALS SCHUTZWALD FESTGESETZTEN FLÄCHE SIND BÄUME UND STRÄUCHER DES SOGENANTEN „EICHEN-HAINBUCHEN-MISCHWALDES“ ANZUPFLANZEN UND DAUERND ZU UNTERHALTEN.