



Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen; Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind somit nicht zulässig.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA wird die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Terrassen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf 50 % begrenzt.

2. Höhen baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen ist jeweils die Oberkante der im Bereich des Grundstücks verlaufenden Erschließungsstraße im fertig ausgebauten Zustand in Grundstücksmitte.

3. Garagen und Stellplätze

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den WA innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Innerhalb der Pflanzstreifen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebiets sind Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß Ziffer 3 unzulässig.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den WA werden sonstige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Antennenmasten für Richtfunkverkehr o.ä. sind mit Bezug auf § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schallschutz

5.1 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind in den von Überschreitungen betroffenen Bereichen (**LBP III** und **LBP IV**) am östlichen Rand des Plangebiets vorzugsweise, Außenwohnbereiche in jedem Fall auf der von der Riepener Straße (K 48) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

5.2 In den Bereichen mit festgesetzten Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von Außenbauteilen (**LPB III** und **LPB IV**) ist nachts ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen; dies kann z. B. durch den Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen erfolgen.

5.3 Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn im Einzelfall auf Grundlage einschlägiger Regelwerke der Nachweis erbracht wird, dass z. B. durch die Gebäudegeometrie an Fassadenabschnitten geringere maßgebliche Außengeräuschpegel als festgesetzt erreicht werden können.

6. Maßnahmen zur Grüngestaltung

6.1 Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein halb- bis hochstämmiger Obstbaum oder ein mittelgroßer bis großer standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu entwickeln und bei Abgang zu ersetzen.

6.2 Entlang des nördlichen und östlichen Randes des Baugebietes wird jeweils ein 3 m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Dieser Streifen ist in ganzer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste unter Ziffer 6.3 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Liste einheimischer Sträucher für den Pflanzstreifen der Ziffer 6.2

Hainbuche (*Carpinus betulus*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Feldahorn (*Acer campestre*)