

TEXTTEIL
In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 4 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahlen mitzurechnen.

1.3 Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abbochungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländevorhältnisse benachbarter Grundstücke sind dabei aufeinander abzustimmen.
Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückensützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich.

1.4 Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

Garagen und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken zulässig, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen, Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig im Vorartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche).
Mehrere Garagen auf einem Grundstück sind nur in direktem baulichen Zusammenhang zu erstellen.

1.5 Flächenversiegelung (§ 9 (24) BauGB)

Zur Verringerung der Flächenversiegelung sind die Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen (Rasengraster oder Rasengittersteine).

1.6 Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, § 8 BNatSchG)

Auf jedem Grundstück mit ausgewiesener Pflanzfläche ist eine Bepflanzung entsprechend den Pflanzarten im Bebauungsplan (Rechtsplan/Pflanzliste) vorzunehmen.
Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (vorwiegend ein Obstbaum) anzupflanzen.
Die Vorflächen (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche) dürfen zu 50% für Stellplätze genutzt werden (einschließlich Garagenzufahrten). Die übrigen Flächen müssen gärtnerisch angelegt werden.

1.7 Maßnahmen zum Bodenschutz (§ 1 (5) Nr. 7 BauGB)

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden.

1.8 Traufhöhen/ Firsthöhen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Trauf- und Firsthöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte). Die Traufhöhe (Hochpunkt) wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/ Oberfläche Dachhaut.

1.9 Abgrenzung zum Bahngelände (§ 9 (5) BauGB)

An den südlichen Grundstücksgrenzen (zum Bahngelände) muss eine feste Einfriedigung erstellt werden, die einen Zugang zum Bahngelände unterbindet.

1.10 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm sind zur südlichen Seite (zur Bahnlinie) nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend den Festlegungen gem. Tab. 8 auszuführen (siehe Tabelle im Anhang).
Für die Ost- und West-Außenwände ist jeweils der Lärmpegelbereich um eine Stufe niedriger, für die von der Schallquelle abgewandte Seiten (Norden) um zwei Stufen niedriger anzusetzen.

1.11 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten sind nur in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBauO

2.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Dächer

Als Dachform werden für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen und Garagen Satteldächer festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile ist auch das Pfaltach zulässig.
Die Dachneigung für Hauptgebäude darf 30° - 40° betragen.
Die Dachentwässerung ist mit einer außenliegenden Rinne auszuführen.

2.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Auf einer Dachseite sind jedoch nur Dacheinschnitte oder Dachgauben zulässig.

2.3 Nebengebäude und Garagen

Die Nebengebäude und Garagen sind in Dachmaterial und Gestaltung der Fassaden wie das Hauptgebäude auszubilden.

2.4 Einfriedigungen

Einfriedigung an öffentlichen Verkehrsflächen (Vogesenstraße) sind Einfriedigungen nicht zulässig.
Im rückwärtigen Gartenbereich sind zu den Nachbargrundstücken Hecken und einzugründende Zäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2.5 Kriestock

Ein Kriestock ist bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Beigefügter Teil zum Bebauungsplan

1.0 Hinweise zum Bebauungsplan

1.1 Archäologische Denkmaleffekte

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauherr/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff.) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

1.2 Altlasten

Falls bei den Erschließungsarbeiten Altlasten angetroffen werden, so sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Bodenenschutzbehörde, Kreisverwaltung, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

1.3 Baugrund

Die Forderungen der DIN 1054 sind zu beachten.

1.4 Regenwasserversickerung

Es wird der Bau von Zisternen mit einem Volumen von ca. 8 cbm zur Verwendung des anfallenden Oberflächenwassers als Gießwasser empfohlen. Der Überlauf der Zisternen kann an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Rückstaubeine ist Oberkante Vogesenstraße vor dem jeweiligen Grundstück.

1.5 Empfehlung zur Kellerabdichtung

Da insbesondere im Frühjahr mit sehr hohem Grundwasserstand zu rechnen ist, wird für die Kellergeschosse die Ausbildung als Wanne dringend empfohlen. Soweit die Gebäude näher als 6 m an Versickerungsflächen herangerückt werden, ist in jedem Fall ein wasserdichter Keller auszubilden.

1.6 Bodenschutz bei Bauvorhaben

Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen weitestgehend zu erhalten. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 abzutragen, zu lagern und wieder zu verwenden. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Gebietsteilen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden (s. dazu Hinweise).
Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubhörsen) angestrebt werden.

Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Blumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenenschutzbehörde zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2,0 m Höhe erfolgen, auf Schutz vor Verwässerung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mülden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollen mechanische und/ oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erntesaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Örtlich) durchgeführt werden.
Für Auffüllungen darf nur unbelastetes Material verwendet werden.

1.7 Landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen

Die erforderlichen und vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Baugrundstücken zugeordnet. (§ 1a BauGB)

1.8 Angrenzendes Bahngelände

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden durch den Eisenbahnbetrieb (wie z. B. Lärm und Erschütterungen) entstehen, sind ausgeschlossen.

Es können weiterhin keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 652 zu beachten:

Auszug aus Bahnrichtlinie 652 Mindestabstände für Bäume und Sträucher

Aus dem Lichtraumprofil zuzüglich eines Sicherheitsabstands ergibt sich ein Mindestabstand zur Gleismitte	6 m
für Sträucher (über 2 - 5 m Höhe)	7 - 8 m
Bäume 3. Größe und Großsträucher (über 5 - 10 m Höhe)	10 m
Bäume 2. Größe (über 10 - 25 m Höhe)	12 m
Bäume 1. Größe (über 25 m Höhe)	

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	4		
			Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Bahnhöfen, Bergungsräume, Unterrichts- und ähnliche	Bürosräume und ähnliche
Zeile	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	erf. R _{out} des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	?	50	45
7	VII	> 80	?	?	50

?) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
?) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.