

**Textliche Festsetzungen
für den B-Plan Bahlburg Nr. 3 "Burgstraße am Meyersberg"
mit örtlichen Bauvorschriften**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich des B-Planes werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Nach § 9 Abs. 1, Nr. 6 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB wird die Zahl der Wohneinheiten im Geltungsbereich des B-Planes für die Einzel- und Doppelhaushälften auf max. eine Wohneinheit pro Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmsweise kann für Einzelhäuser eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn sie gegenüber der Hauptwohnung max. 2/3 der Gebäudegrundfläche beträgt.

1.3 Nach § 9 Abs. 1, Nr. 3 BauGB wird im WA¹-Gebiet die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser auf 700 m² und im WA²-Gebiet auf 600 m² pro Wohngebäude festgesetzt. Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Doppelhaushälften wird im Geltungsbereich des B-Planes auf 400 m² pro Wohngebäude festgesetzt.

1.4 Nach § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB wird für Einzelhäuser die GRZ im WA¹-Gebiet auf 0,23 und im WA²-Gebiet auf 0,25 festgesetzt. Für Doppelhäuser wird insgesamt eine GRZ von 0,27 festgesetzt.

1.5 Die Mülltonnensammelplätze (M) werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB jeweils den gekennzeichneten Grundstücksflächen (vgl. Planzeichenerklärung) zugeordnet.

1.6 Garagen und Carports sind nach § 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB auf den zur Straßenfront gerichteten nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke unzulässig. Innerhalb auf der zur Straßenfront gerichteten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO – mit Ausnahme von Grundstückseinfriedungen - nur bis zu 15 cm³ umbauten Raum zulässig.

1.7 In Bereichen von strassenbegleitender Mulden sind die Zufahrten von 2 Grundstücken zusammenzulegen. Die Gesamtbreite der Zufahrt auf Höhe der Fahrbahnbegrenzung darf 5,50m nicht überschreiten.

1.8 Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1 und 3 BauNVO dürfen für Einzelhäuser die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen um bis zu 40 % überschritten werden.

Dies gilt ausschließlich für die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Kellertreppen, Abgänge, Lichtschächte). Die o. g. Regelung gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, sofern von der Errichtung eines Kellergeschosses abgesehen wird.

2. Grünordnung

- 2.1 Auf der unter "A" gekennzeichneten Fläche sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB Sträucher nach der nachfolgenden Pflanzliste für Sträucher anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzabstände der einzelnen Pflanzen betragen je 1 m x 1, 50 m. Der äußere Pflanzabstand (Abstand von der äußeren Gehölzkante zur ersten Gehölzpflanze) beträgt 0,50 m. An den jew. Grundstücksgrenzen zwischen den Baukörpern können folgende Laubbäume 2. Ordnung in Gruppen angepflanzt werden: Acer campestre (Feldahorn), Sorbus aucuparia (Eberesche), Carpinus betulus (Hainbuche).

Pflanzliste:

Bäume:

1.	Feldahorn	Acer campestre
2.	Sandbirke	Betula pendula
3.	Vogelkirsche	Prunus avium
4.	Hainbuche	Carpinus betulus
5.	Esche	Fraxinus excelsior
6.	Stieleiche	Quercus robur
7.	Winter-Linde	Tilia cordata
8.	Elzbeere	Sorbus torminalis
9.	Eberesche	Sorbus aucuparia
10.	Haselnuß	Corylus avellana

Sträucher:

1.	Hasel	Corylus avellana
2.	Weißdorn	Crataegus monogyna
3.	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
4.	Hundsrose	Rosa canina
5.	Kornelkirsche	Cornus mas
6.	wolliger Schneeball	Viburnum lantana
7.	Schlehe	Prunus spinosa
8.	Weinrose	Rosa rubiginosa
9.	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
10.	Gewöhnl. Schneeball	Viburnum opulus

- 2.2 Bei Abgang sind Laubbäume nach § 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.

3. Passiver Lärmschutz

Gemäß §9(1) 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb der festgesetzten Flächen Maßnahmen der Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräusch-Immissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen die-

nenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechend den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis IV vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ /dB(A)	Raumart	Raumart
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf. $R'_{w,res}$	Büroräume und ähnliches / erf. $R'_{w,res}$
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Ist eine solche Anordnung nicht möglich, so sind diese Räume bei Lage im Lärmpegelbereich IV mit schalldämmenden Zuluftöffnungen als Ergänzungen zu den erforderlichen Schallschutzfenstern zu versehen. Dabei ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

4. Örtliche Bauvorschrift

Nach § 9 (4 und 6) BauGB i. V. m. den §§ 56 und 58 NBauO

1. Geltungsbereich

Die örtliche Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bahlburg Nr. 3 "Burgstraße".

2. Höhenvorgaben

Die Sockelhöhe von Wohngebäuden darf als Abstand zwischen Oberkante des Erdgeschossfußbodens und Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Geländeoberfläche) nicht mehr als 50 cm betragen.

Die Traufhöhe von Wohngebäuden wird als Abstandsmaß von der Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Geländeoberfläche) bis Oberkante Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand mit mind. 2,50 m bis max. 3,50 m festgesetzt.

3. Außenwände

Außenwände sind bei überwiegend für Wohnzwecke vorgesehene Gebäude mit Sichtmauerwerk aus Ziegelsteinen bzw. Klinker nur in den Farbtönen rot bis rotbraun (RAL 2001, 3000-3011, 8001-8004) weiß (RAL 9001-9003, 9010) oder mit verputzten bzw. verschlammten Flächen in weiß oder in Graufarbtönen (RAL 9001, 9002, 7035, 7047) oder in Pastellfarbtönen (RAL 1017, 2001, 2003, 3015, 4001, 5012, 6021, 8001) oder aus Holz in braun, weiß, oder mit transparenten Anstrichen farblos oder wie in den Farbtönen vorstehend be-

nannt herzustellen.

Für untergeordnete Anbauten (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.) sind auch Metall bzw. Kunststoff-Glas-Konstruktionen in anderen Farben zulässig.

Holzhäuser sind zulässig, wenn ihre Fassaden als glatte Holzverkleidungen oder Verbretterungen hergestellt werden.

4. Dächer

Für Dächer auf Gebäuden mit überwiegender Wohnnutzung sind nur geneigte Dächer von mind. 27° bis 49° Dachneigung zulässig. Bei Pultdächern und begrüntem Dächern darf der Neigungswinkel bis auf 20° reduziert werden. Für die Dacheindeckung sind anthrazitfarbene, (RAL 7016, 7015) rote oder rotbraune (RAL 2001, 3000-3011, 8001-8004) Baumaterialien zu verwenden. Solartechnische Anlagen und Dachbegrünungen sowie Reet sind zulässig.

5. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen in der Gesamtlänge nicht mehr als 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Die Länge eines einzelnen Querriegels darf nicht mehr als 4 m, die Länge einer einzelnen Gaube oder eines sonstigen Dachaufbaues darf nicht mehr als 3 m betragen. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten untereinander und zu Giebeln und Ortgängen muss mind. 2 m und von der Traufe mind. 75 cm betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

6. Garagen und Nebenanlagen

Die Vorschriften mit der vorangestellten Ziffer 4. gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen. Garagen und offene Garagen (Carports) sind farblich den Wohngebäuden anzupassen oder aus Holz – im Anstrich, wie in Ziffer 3 angeführt – herzustellen.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungserbringung in der Erdgeschosszone und unterhalb der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig und müssen allseitig von Wandflächen umgeben sein. Als Höhen für Werbeanlagen und Schriften sind bei bandartigen Anlagen höchstens 40 cm, bei Einzelschildern 60 cm zulässig.

Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² zulässig. Pro Stätte der Leistung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Bei angeleuchteten Werbeanlagen ist grelles und wechselndes Licht unzulässig.

8. Freiflächengestaltung

Die Versiegelung von privaten Grundstücksflächen ist nur mit Platten-, Holz-, Grantbelag, Pflaster- bzw. Rasengittersteinen oder Kies zulässig.

9. Einfriedungen

Die private Grundstückseinfriedung ist an Grenzen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit einheimischen Hecken in einer Höhe von bis zu 1,80 m oder mit Mauern aus Natursteinen, oder mit Rank-, Latten- oder Stakettenholzzäunen in einer Höhe von bis zu 1,20 m auszuführen. Draht- und Gitterzäune sind nur zulässig, soweit sie von einer Hecke flächig verdeckt werden.

Von öffentlichen Straßen und Wege einsehbare Plätze für die Sammlung von Wertstoffen und Mülltonnen sind mit Einfriedungen aus Hecken und standortgerechten Laubgehölzen oder aus Holz einzufassen.

10. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen sind möglich, wenn die in dieser öffentlichen Bauvorschrift niedergelegten Gestaltungsgrundsätze nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Es gelten § 56(2) NBauO, § 85 Abs. 1 und 86 Abs. 2 NBauO.

11. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 91 Abs. 3 NBauO handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 91 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.