TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 181 - AM MÖSCHEKAMP -

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs.9 BauNVO

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke** - nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen** - nicht zulässig.

1.3 Von den nach § 6 Abs.2 BauNVO im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke - Tankstellen - Vergnügungsstätten aller Art** - nicht zulässig.

2. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18 und 19 BauNVO

3.1 Die nach § 19, Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl **GRZ** bis zu **50 von Hundert** ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **nicht zulässig**.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal **0,50 m** einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).

3.3 Für das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe** von **maximal 11,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke *bis Oberkante Dachhaut des Firstes*) zulässig.

3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei einer **eingeschossigen Bauweise** eine Dachneigung von **maximal 40°** und bei einer **zweigeschossigen Bauweise** eine Dach-neigung von **maximal 35°** zulässig.

4. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (Doppelhäuser), Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW

4.1 Bei der Errichtung von **Doppelhäusern** und **Hausgruppen** sind die **straßenseitige Traufhöhe** und **straßenseitige Dachneigung** an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

4.2 **Befestigte Flächen** wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** herzustellen.

4.3 Bei **Neubebauung** des Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte - Sortierung 10/12 - oder ein **heimischer Hochstamm-Laubbaum** -Sortierung 18/20 aus der nachstehenden Pflanzliste (s.5.1) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.4 **Grundstücke** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **mit Hecken** einzufrieden, die eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten dürfen. Als Heckenpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher nach folgender Artenliste zu verwenden:

Carpinus betulus	- Hainbuche	Fagus silvatica	- Buche
Crataegus mono.	- Weißdorn	Ligustrum vulg.	- Liguster

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 - Am Möschekamp - gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.181 ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste mit heimischen Gehölzen vorzunehmen:

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus spinosa	- Schlehe
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Sandbirke	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Rhamnus frang.	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Waldhasel	Salix caprea	- Salweide
Crataegus mono.	- Weißdorn	Sambucus nigra	- schw. Holunder
Fagus silvatica	- Buche	Sorbus aucupar.	- Eberesche
Fraxinus excels.	- Esche	Viburnum opulus	- Schneeball
Prunus avium	- Vogelkirsche		

5.2 Es sind nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume I.Ordnung: Stammumfang der Sortierung 18/20
- Bäume II.Ordnung: Stammumfang der Sortierung 16/18
- Heister: 150/175 cm hoch
- Sträucher: zweimal verpflanzt, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch.

6. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
(gem. Schallschutzgutachten GA 95/172/Mö vom 12.06.1996)

Für die Außenbauteile der unmittelbar entlang der Autobahn liegenden Wohnbebauung ist gemäß DIN 4109 ein resultierendes, erforderliches Schalldämmaß von $R'_{w,res} > 35$ **dB** einzuhalten. Die der Autobahn abgewandten Häuserfronten dieser Wohnbebauung und die in weiterer Entfernung liegenden Gebäude (bis zu einem Abstand von 200 m zur Autobahnmitte) ist ein resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} > 30$ **dB** einzuhalten.

Als bauliche Maßnahme wird zusätzlich empfohlen, die schutzbedürftigen Räume in der Nähe der Autobahn auf der der Autobahn abgewandten Häuserseite anzuordnen.