TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.197 - AM BUSCHWEG -

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 - Gartenbaubetriebe - Tankstellen -** 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 Mülbehältern 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** für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur bis zu **25 von Hundert** 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 10,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

4. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen 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.

5. Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

5.1 Für die überbaubaren Flächen **offener Bauweise** innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes** dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude **zwei Wohnungen**.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs.3 LWG

6.1 Die Beseitigung von Niederschlagswässer unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen ist innerhalb dieses Bebauungsplanes in den Regenwasserkanal bzw. in das offene Grabensystem vorzunehmen.

7. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1 Nr 25a BauGB

7.1 Die **rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen** der neu zu bildenden Grundstücke sind **mit Hecken** einzufrieden. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen beträgt die maximale zulässige Höhe der Hecke 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,00 m Höhe. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.

7.2 Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cralaegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

8. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisssionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

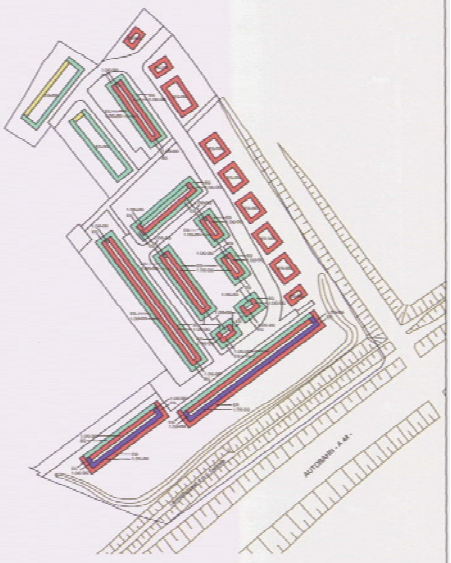
Als aktiver Lärmschutz ist für das Bebauungsplangebiet Nr.197 – Am Buschweg entlang der A 44 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m von der Wardener Straße bis zur K 10 zu errichten.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.197 - Am Buschweg - liegen nach DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen I - IV. Die Bauweise ist gemäß DIN 4109, Tabelle 8 auszuführen.

Empfehlung: Die Anordnung der schutzbedürftigen Räume sollten auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Hinweis:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 -Am Buschweg-



LÄRMPEGELBEREICHE NACH DIN 4109 IM GELTUNGSBEREICH

Plandarstellung	Lärmpegelbereich	erf. R`w, res des Außenbauteils in dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
	I	30	bis 55 dB(A)
	II	30	56-60 dB(A)
	III	35	61-65 dB(A)
	IV		