T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes S 61, Blatt 1

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA = Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Nicht zulässig sind Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

1.2 MI = Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Sexshops und Spielhallen sind - auch ausnahmsweise - nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 Ziffer 8 und Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

2.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Außerhalb der überbaubaren Flächen können Garagen ausnahmsweise zugelassen werden.

2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.

3. Mindestgröße der Baugrundstücke

Innerhalb der Bauzone entlang dem Mühlengraben wird im Bereich der Einzelhausbebauung die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 qm festgesetzt. In den übrigen Teilen des Plangebietes soll die Mindestgröße der Baugrundstücke 225 qm betragen.

4. Maximale Gebäudehöhen

Im Plangebiet dürfen Gebäude folgende Höhen, bezogen auf Oberkante Erschließungsflächen, erreichen:

1. eingeschossige Gebäude mit Dachneigung = 23 Grad = 6,50 m

2. zweigeschossige Gebäude = 13,00 m
mit Ausnahme der zweigeschossigen Gebäude, deren Firsthöhe im Bebauungsplan in Abhängigkeit von der festgesetzten Traufhöhe steht.

3. dreigeschossige Gebäude = 16,00 m

5. Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen in den Innenbereichen (Gärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Pro 150 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

6. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch geeignete Grundrißorganisation sicherzustellen, dß die notwendigen Fenster der Wohn- und Schlafräume auf der der Autobahn A 59 abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden. Dies gilt nicht, wenn die notwendigen Fenster von Wohn- und Schlafräumen ein Schalldämmaß R'w von 35 dB(A) (Schallschutzklasse 3) aufweisen. Außenbauteile (Wände und Dächer) sind so auszubilden, daß ein Schalldämmaß R'w von mindestens 40 dB (A) erreicht wird.

Hinweis:

Es gelten die zum Bebauungsplan S 61, Blatt 1 erlassenen örtlichen Bauvorschriften