

# Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB, § 4 BauNVO)

## **1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

**1.1.1** Die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans § 1 (6) BauNVO).

## **1.2 Mischgebiete (MI)**

**1.2.1** Die in § 6 (2) Ziff. 6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungen sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

**1.2.2** Die in § 6 (3) BauNVO genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

## **2. Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**2.1** Garagen, Carports und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die Gebäude sind, müssen einen Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

## **3. Mindestgrundstücksgröße** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 600 m<sup>2</sup> je Einzelhaus.

## **4. Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

## **5. Zulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

## **6. Grünordnung** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a.) BauGB)

**6.1** Auf jedem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Hierfür kommen in Frage: Erle, Esche, Weide, Eiche, Birke oder ein Obstbaum (alte, hochstämmige Sorte).

**6.2** Nadelgehölze sind nur als Einzelgehölze zulässig. Keinesfalls dürfen sie in Reihen oder Gruppen gepflanzt werden.

**6.3** Der Lärmschutzwall ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Je 2 qm der zu bepflanzenden Flächen ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Für diese Pflanzungen sind folgende Gehölze zulässig: Eiche, Birke, Kastanie, Linde, Rotbuche, Feldahorn, Hainbuche, Weißdorn, Holunder, Gemeiner Schneeball, Schlehe, Brombeere, Vogelbeere und Haselnuß. Die Gemeinde wird zur Durchsetzung nötigenfalls § 178 BauGB (Pflanzgebot) anwenden.

# Örtliche Bauvorschriften (§ 56 NBauO)

## **1. Außenwände**

**1.1** Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ist Verblendmauerwerk, weißer Putz oder naturfarbendes Holz zu verwenden. Diese Vorschriften gelten nicht für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports.

## **2. Dächer**

**2.1** Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zugelassen. Bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports, können auch mit flacheren Dächern oder Flachdächern versehen werden, sofern ihre jeweilige Grundfläche 45 qm nicht überschreitet.

**2.2** Für die Dacheindeckung ist nur Material mit matter Oberfläche in den Farben rot, rotbraun, braun oder anthrazit zulässig.

# Hinweise zum Immissionsschutz:

## **Verkehrslärm:**

Die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" von tags/nachts 55/45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete und 60/55 dB(A) für Mischgebiete können aufgrund des bestehenden Verkehrslärms nicht immer eingehalten werden.

WA: Die Werte werden derzeit in einem Bereich bis zu 100 m von der Fahrbahn der L 130 überschritten. Die Überschreitung beträgt innerhalb der Baugrenzen bis zu 5 dB(A) tagsüber und bis zu 4 dB(A) nachts.

MI: Die Werte werden derzeit in einem Bereich bis zu 45 m von der Fahrbahn der L 130 überschritten. Die Überschreitung beträgt innerhalb der Baugrenzen bis zu 4 dB(A) tagsüber und bis zu 3 dB(A) nachts.

Beim Neubau, Anbau oder wesentlichen Umbau etc. von schutzbedürftigen Bauten müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 hergestellt werden. Dies ist im Einzelfall nachzuweisen.

## **Gewerbliche Immissionen:**

Im Umfeld der dörflichen (Landmaschinen-)Schlosserei in der Lütt-Chaussee können im Einzelfall saisonal bedingte, seltene Ereignisse nach § 7.2 der TA Lärm nicht gänzlich ausgeschlossen werden.