Teil B Text

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	Rechtsgrundlage
1.1 Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, daß die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 3.4.5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.	§ 9 (1) 1 A BBauG
1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind ausgeschlossen.	§ 9 (1) 1 A, 1 B BBauG
1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind zugelassen.	§ 9 (1) 1 A, 1 B BBauG

1.4 Für Gebäude im Baugebiet 1 sind für Aufenthaltsräume Fenster der Lärmschutzklasse III mit einem Rw = 35 dB vorzusehen. Die Grundrisse sind dabei so zu gestalten, daß Schlafräume ausschließlich nach Osten belichtet und belüftet werden können.

1.5 Im Baugebiet 2 sind betriebstechnische Einrichtungen wie Gebläse, Absaugeinrichtungen und ähnliche nach außen gerichtete Anlagen mit schalldämpfenden Einrichtungen zu versehen, deren Schutzwirkung mindestens 15 dB im ganzen Frequenzbereich zwischen 100 und 2000 Hz beträgt.

1.5 Bepflanzung § 9 (1) 15 BBauG

1.5.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht von Wegen in Anspruch genommen werden, sind zu bepflanzen. In DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE DARF DIE BEPFLANZUNG DIE HÖHE VON 0,7m NICHT ÜBERSCHREITEN.

1.5.2 Auf Grundstücken, die an die öffentliche Grünanlage "Grünzug Ossenmoorgraben" angrenzen, sollen in diesem Grenzbereich nur heimische Gehölze (Eichen-Hainbuchengesellschaft) angepflanzt werden. § 9 (1) 15 BBauG

1.5.3 Die Abschirmungspflanzungen für die Stellplatz-und Garagenanlagen sind in der Grundstruktur der heimischen Gehölze - davon 40 % wintergrünen - zu bepflanzen. § 9 (1) 15 BBauG

1.5.4 Die öffentlichen Grünanlagen sind mit heimischen Gehölzen (Eichen-Hainbuchengesellschaft) zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen im Randbereich zu anderen Nutzungen sind 40 % wintergrüne Gehölze zu verwenden.

1.5.5 Die Umpflanzung der Spielplätze ist mit heimischen Gehölzen ohne giftige Teile vorzunehmen. Die Südseite ist von Großgehölzen freizuhalten. § 9 (1) 15 BBauG

1.5.6 DIE BEPFLANZUNG DER LÄRMSCHUTZWÄLLE HAT IN DER GRUNDSTRUKTUR DER HEIMISCHEN GEHÖLZE MIT MINDESTENS 30 % WINTERGRÜNEN GEHÖLZEN ZU ERFOLGEN. § 9 (1) 15 BBauG

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 14 LBO

2.1.1 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 20° Neigung sollen erhalten: § 14 LBO
alle Gemeinschaftsgaragen UND die Häuser IN DEN GEBIETEN 33,34 UND 36. § 9 (1) 1 B BBauG

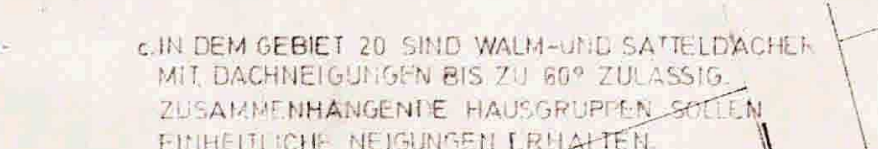
2.1.2 In den übrigen Gebieten sind Walm-und Satteldächer mit 30 - 50° Neigung zulässig. § 9 (1) 1 B BBauG
§ 14 LBO

2.1.3 Sockel sind nur in einer Höhe von 25 cm - bezogen auf die Hinterkante Fußweg - zulässig. § 9 (1) 1 D BBauG
§ 14 LBO

ZU 2 a.IM GEBIET 9 SIND FLACH-, SATTEL- ODER PULTDÄCHER MIT 30–50° NEIGUNG ZULÄSSIG. ZUSAMMENHÄNGENDE HAUSGRUPPEN SOLLEN EINHEITLICHE NEIGUNGEN ERHALTEN.

b.IN DEN GEBIETEN 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 13 UND 22 SIND SATTELDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 30 - 50° ZULÄSSIG.

c.IN DEM GEBIET 20 SIND WALM- UND SATTELDÄCHER MIT DACHNEIGUNGEN BIS ZU 60° ZULÄSSIG. ZUSAMMENHÄNGENDE HAUSGRUPPEN SOLLEN EINHEITLICHE NEIGUNGEN ERHALTEN.



ZU 2.

2.1 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN § 14 LBO

2.1.4 FLACHDÄCHER ODER FLACHGENEIGTE DÄCHER SOLLEN DIE HÄUSER AUF DEN GRUNDSTÜCKEN DEREN NORD GRENZE AN DEN GRÜNZUG „OSSENMOOR" GRENZEN, ERHALTEN.
DIE FIRSTHÖHE DARF 5m - BEZOGEN AUF DIE HINTER-KANTE GEHWEG+ NICHT ÜBERSCHREITEN.

GEMÄß § 31(1) BBauG KANN DIE GEMEINDE VON DER FESTGESETZTEN FIRSTHÖHE EINE BEFREIUNG ZULASSEN, WENN DER FREISITZ DES BENACHBARTEN GEBÄUDES BEI WESTSONNE NICHT VERSCHATTET WIRD.

18