

## **TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

In dem Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig.

#### **2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,7 m über Gelände angeordnet werden. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen bildet die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen / Wege (§ 18 Abs.1 BauNVO).

#### **3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**

Bei der im Mischgebiet festgesetzten abweichenden Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) darf die Länge baulicher Anlagen mehr als 50 m betragen. Grenzabstände sind zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einzuhalten.

#### **4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist im Bereich der Gemeinschaftsgaragen mit 4m, im Bereich der Wohngrundstücke mit 3m Höhe auszubilden.

In den mit -A- bezeichneten Gebäuden sind -soweit diese zweigeschossige ausgebildet werden- die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume mit nach Süden orientierten Fenstern im Dachgeschoss ausgeschlossen.

#### **5. Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

In den am Kamper Weg belegenen Grundstücken, die über Zufahrten durch Knickdurchbrüche erschlossen sind, sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

#### **6. Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB)**

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Grundstücken des Baufeldes 1; die festgesetzten Gemeinschaftsgaragen werden den Grundstücken des Baufeldes 3 zugeordnet. Die festgesetzte Gemeinschaftsfläche für eine private Zuwegung und die Schallschutzwand wird dem Baufeld 3 zugeordnet.