

Festsetzungen durch Text:

Es gelten alle Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.10.1984 mit Ausnahme von Ziffer 1.03, 1.05, 1.07, 2.31, 2.32 und 2.61. Hierfür werden folgende Regelungen getroffen:

Ziffer 1.03 a: Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO

Ziffer 1.05 a: siehe Nutzungsschablone

Ziffer 1.07 a: Wandhöhe talseitig 5,50m (Die Wandhöhe wird gemessen von OK natürlichem Gelände, bis zum Schnittpunkt von OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bezugspunkt ist die tiefste Schnittstelle des Wandpunktes mit dem natürlichen Gelände.

Ziffer 2.31 a: Als Dachform wird Satteldach und Pultdach festgesetzt

Ziffer 2.32 a: Ziffer 2.32 wird ergänzt: Dachgauben sind nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung ab 35° zulässig.

Ziffer 2.61 a: Abgrabungen und Aufschüttungen im Garten sind nicht zulässig. Das natürliche Gelände ist unverändert zu belassen. Aufschüttungen im Bereich der Zuwegung ist zulässig. Die Stützung der Zuwegung ist sicherzustellen. Eine eventuell notwendige Stützmauer darf nicht über 1,50 m über das natürliche Gelände herausragen und ist mit einer Verblendung aus Trockenmauer bzw. einem Spalier mit Kletterpflanzen zu versehen.

Ziffer 2.65: Bei Einreichung eines Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Ziffer 2.7: Archäologische Funde unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG)

Ziffer 2.8: Die Schlaf- und Kinderzimmer sind an der von der Straße abgewandten Seite anzuordnen, ansonsten müssen die Schlaf- und Kinderräume mit Schalldämmlüftern ausgerüstet werden und die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz und Hochbau" müssen erfüllt werden. Bei allen anderen Fassden mit schutzbedürftigen Räumen müssen die Anforderungen der DIN 4109 berücksichtigt werden.

Die Ermittlung des jeweiligen Schalldämmwertes der Außenwände, der Fenster und des Dachaufbaus ist von einem Bauakustiker objektbezogen, unter Berücksichtigung der Grundrisse, der Fensterflächen und der Raumnutzung bestimmen zu lassen.