

Textliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind zulässig, bei denen der Betreiber nachweist, dass der Schalleistungspegel in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr von 55 dB(A) sowie von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr von 40 dB(A) nicht überschritten wird.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO

2. Im WA-Gebiet ist die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. Satz 1 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der GRZ nur bis zu 30 % durch die hier genannten baulichen Anlagen zulässig. Ausgenommen davon sind die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO genannten Zufahrten.
3. Im WA-Gebiet sind bei Wohngebäuden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen zulässig.
4. a) Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (OKFF EG) der Gebäude darf nicht höher als 0,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
b) Die zulässige Firsthöhe (FH) im gesamten Baugebiet ist auf maximal 9,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.
Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) des zugehörigen Straßenabschnittes.
5. Die nach § 12 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften zulässigen Stellplätze (hierzu gehören auch überdachte Stellplätze - Carports) sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig.
6. Die nach § 14 Abs. 1 BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind nur Grundstückseinfriedungen.
7. Die Mindestbauplatzgröße für neu zu bildende Grundstücke beträgt 600m². Wenn besondere Gründe dies erfordern, ist ausnahmsweise auch eine Mindestbauplatzgröße 500 m² für neu zu bildende Grundstücke zulässig.

III. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

8. Im gesamten Plangebiet ist für neu zu bildende Grundstücke ein Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von maximal 4,0 m zulässig.

IV. Lärmschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9. Der gesamte Planbereich ist durch Verkehrslärm der K 57 vorbelastet. Die Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen für Menschen im Sinne des § 43 Abs. 1 NBauO ist zulässig, wenn die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) - in der jeweils geltenden Fassung - vorgegebenen Schalldämmmaße eingehalten werden. Schlafräume sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Lärmquelle (K 57) abgewandt liegen. Innerhalb dieses Bereiches sind die nach Süden weisenden Außenwohnbereiche (Terrassen) durch abschirmende Maßnahmen (Schallschutzwand) auf dem jeweiligen Grundstück zu schützen.

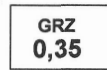
Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
siehe textliche Festsetzung Nr. 1

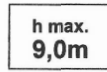
Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl
siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß



Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß
siehe textliche Festsetzung Nr. 4

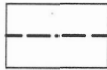
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig
siehe textliche Festsetzung Nr. 7



Baugrenze

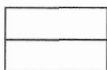
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche, Mischfläche



Fußweg



Straßenbegrenzungslinie

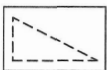
Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes "Asthoop - Neufassung",
I. Abschnitt



Sichtdreieck
Von jeglicher Sichtbehinderung (Bebauung und Bewuchs) in mehr
als 0,80 m Höhe über Fahrbahnoberkante jederzeit freizuhalten.
Hiervon mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m