

# Textliche Festsetzungen

1. Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 [4] BauNVO ist im allgemeinen Wohngebiet (WA) um bis zu 25% zulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet gilt gemäß § 22 [2] BauNVO die abweichende Bauweise. Es sind Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig. Die Abstände der baulichen Anlagen untereinander regeln sich eintsprechend der offenen Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Doppel- und Einzelhäuser zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 [1] Nr. 6 BauGB je angefangene 350 qm Baugrundstück eine Wohneinheit zulässig.
4. Gemäß § 16 [2] BauNVO wird bestimmt, daß die Gebäudehöhe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) maximal 9,50 m betragen darf. Bezugspunkte sind die Oberkante des Gebäudes und die der Erschließung des Grundstücks dienende angrenzende öffentliche Straßenverkehrsfläche (Wapelstraße), gemessen in der Fahrbahnmitte.
5. In den Wohn- und Aufenthaltsräumen sind in dem im Planteil gekennzeichneten Bereich die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
  
Lärmpegelbereich III:      erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen  
   erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB für Büro- und Sozialräume
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Wapelstraße sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.