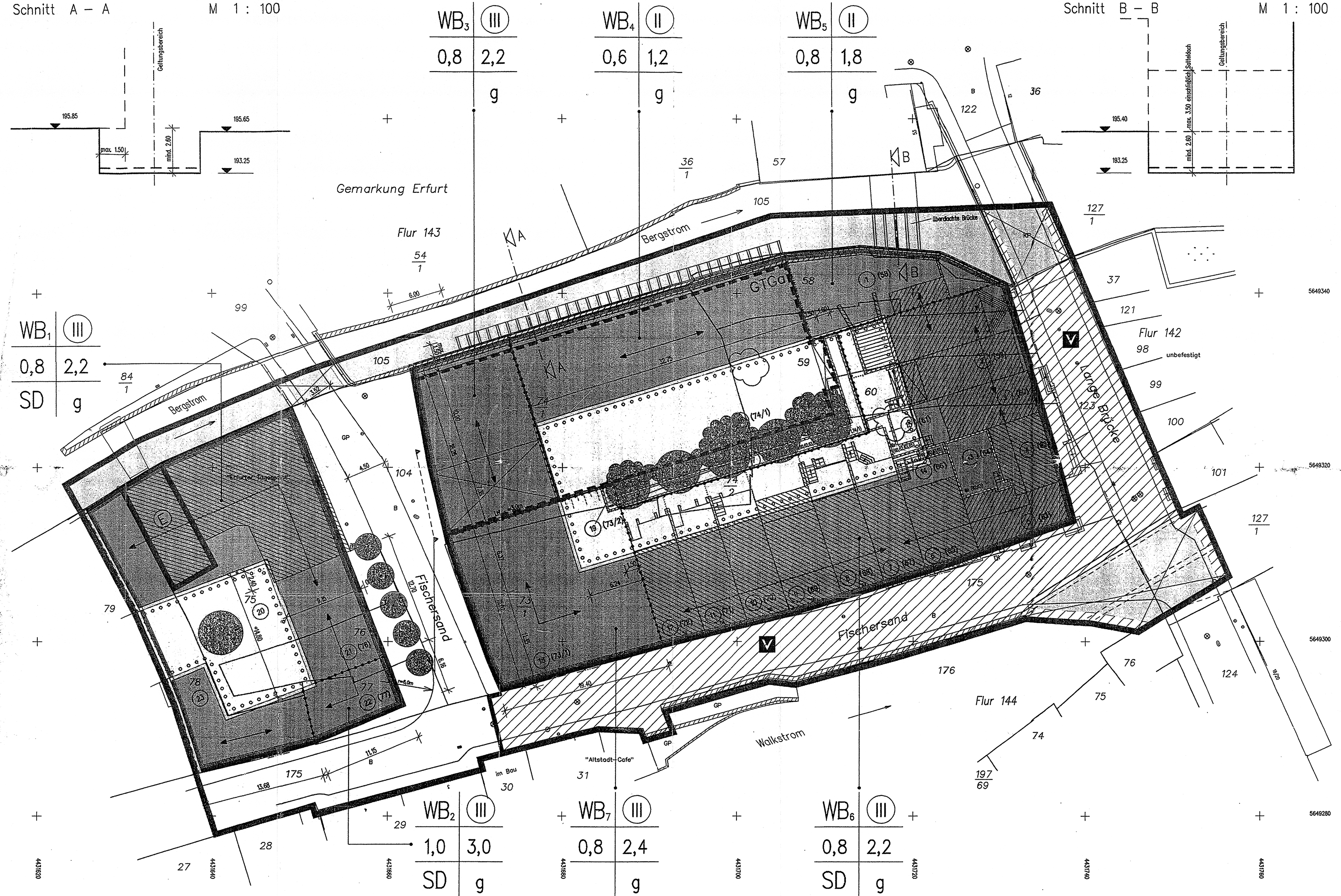




Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Besonderes Wohngebiet (WB)

Die unter § 4a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Bordelle, Sex-Shops, Videotheken etc.) sowie Tankstellen sind nicht zulässig.

Ist im folgenden für einzelne Gebäude oder Baufelder keine besondere Festsetzung getroffen, dann sind ab dem 1. Obergeschoß gemäß § 4a, Abs. 4 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 3 BauGB nur Wohnungen zulässig.

Im Baufeld WB₄ (Flurstück 74) ist Wohnnutzung zulässig. Die gewerbliche Nutzung wird hier gemäß § 4a, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO auf Büronutzung beschränkt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die im B-Plan getroffenen Festsetzungen erfolgen unter Berücksichtigung besonderer städtebaulicher Gründe (§§ 16 Abs. 3 und 17 Abs. 2 BauNVO).

Bei Aufteilung der Baufelder in kleinere Parzellen zum Zwecke der Wohnungseigentumsbildung gelten die Festsetzungen für Art und Maß der baulichen Nutzung für das Baufeld insgesamt.

Bei Ermittlung der Grund- und Geschosflächenzahl im Baufeld WB₄ (Flst. 74) bleibt gemäß § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 3 die Fläche der Gemeinschaftsflurparzellanlage unberücksichtigt.

Das in den zeichnerischen Festsetzungen enthaltene Maß der baulichen Nutzung (GFZ/GFZ/Geschossigkeit) bezieht sich gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO auf die zulässige bebaubare Grundfläche, die sich durch die Grundstückfläche und die im Planwerk festgesetzten Baulinien und Baugrenzen ergibt.

1.3. Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der in den Baufeldern WB₃ und WB₄ festgesetzten Grenzen für eine Gemeinschaftsflurparzellanlage zulässig.

Außerhalb der gekennzeichneten Tiefgarage sind im Plangebiet keine weiteren Stellplätze und Garagen zulässig.

Sollten entstehende Stellplätze in GTGa nicht durch diejenigen Grundstückseigentümer genutzt werden, für die die GTGa bestimmt ist, besteht die Möglichkeit des Erwerbs oder der Armentierung durch andere als die Grundstückseigentümer.

1.4. Ausschluss luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Plans dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Dies gilt nicht für zusätzliche Kaminfeuerstellen sofern diese nicht ausschließlich der Beheizung von Gebäuden dienen und nur gelegentlich genutzt werden.

Zu verwenden ist ausschließlich naturbelassenes und 2 Jahre abgelagertes Holz.

1.5. Erhalt / Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Durch Planzeichnung werden Flächen mit Bindungen zum Erhalt bzw. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzt, die folgendermaßen vorzunehmen sind:

Die Baumpflanzungen sind mit mittelkrönigen, standortgerechten Laubbäumen, die Gebüsche mit Sträuchern und Heistern vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Die damit verbundenen Einschränkungen der anschließenden Grundstücke sind von den Anliegern zu dulden. Die zu pflanzenden Bäume sollen einen Stammumfang von 12 - 18 cm haben und sind mit einem stabilen Pfahl-Dreibock zu sichern (vgl. DIN 18 916).

1.6. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Werden keine Terrassen vorgesehen, sind Flachdächer mit einer Extensivbegrünung vorzuziehen. Die Substratschicht muß 8 - 15 cm dick sein. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

1.6.1. Begrünung von Flachdächern

Werden keine Terrassen vorgesehen, sind Flachdächer mit einer Extensivbegrünung vorzuziehen. Die Substratschicht muß 8 - 15 cm dick sein. Die Bewässerung soll ausschließlich mit Niederschlagswasser erfolgen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten.

1.6.2. Begrünung Tiefgaragendach

Es ist eine Begrünung vorrangig naturnaher Vegetation vorzuziehen. Die Substratschicht muß mindestens 70 cm dick sein. Die Bewässerung darf neben Niederschlagswasser über eine Beregnungsanlage erfolgen.

1.6.3. Fassadenbegrünung

Tür- und fensterlose Fassadenbereiche ab einer Fläche von 200 m² sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6.4. Sonstige Flächen

Alle nicht versiegelten, nicht mit Bäumen bestandenen oder nicht mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung des Landschafts belegten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

1.7. Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Aesculus hippocastanum
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Populus alba
Populus nigra
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus carpinifolia
Ulmus glabra
Ulmus laevis

Bäume 2./3. Ordnung

Acer campestre
Acer glaberrimum
Alnus incana
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Pyrus pyramidalis
Qu