

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen dem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132)

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

WA 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Allgemein zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
2. Gartenbaubetriebe

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebiete
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 300 qm, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 (1) BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Tankstellen jeglicher Art

Nicht zulässig sind außerdem gem. § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Vergnügungsstätten

MK Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 qm, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbegebiete
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
5. Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO bzw. § 1 Abs. 6 (1) BauNVO:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. Tankstellen jeglicher Art

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

| | |
|--------|------------------------------------------------------------------------------|
| III | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO) |
| II-III | Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO) |
| 0,6 | Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO) |

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in den mit WA2 bezeichneten Bereichen nicht zulässig.

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

| | |
|---|-----------------------------------------------|
| o | Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) |
| g | geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO) |

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Auf dieser Linie muss gebaut werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden (max. 0,3 m)

Weiterhin kann in den MK 1 und MK 2 bezeichneten Bauflächen ein Vortreten von Überdachungen und Pergolen bis max. 2 m gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Durch Baulinien und Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dies ist der Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige GRZ) der Baugrundstücke nicht überschritten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den Teilbereichen 1, 3b und 6b zulässig, außer solchen für Kleintierhaltung.

Stellung der baulichen Anlagen – Firstrichtung mit Abgrenzung

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze

5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen
Zweckbestimmung
Schule
Kirche
Kultur

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: **Parkanlage**

Vorhandene Baumbestände innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind zu erhalten. Abgänge sind am etwa gleichen Standort nachzupflanzen.

8. Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

9. Gebiete zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Beschränkung bei der Verwendung von Brennstoffen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 LImSchG)

Das Verbrennen von festen und flüssigen Brennstoffen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes B II „Am Sternberg“ unzulässig.

10. Das Anpflanzen und der Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Mindestpflanzgebote

Teilbereich 1, 3a, 3b:

Ein Mindestanteil von 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 40 qm Strauchpflanzung ist ein großkroniger Laubbaum, Stm. mind. 20 cm, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

Teilbereich 5b, 5c:

Ein Mindestanteil von 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 40 qm Strauchpflanzung ist ein mittelkroniger Laubbaum, Stm. mind. 10 cm, wahlweise auch ein Obst- oder Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

Teilbereich 5b:

Hier sind zusätzlich 10 Obst- oder Wildobstbäume entlang der Abgrenzung zum Uckerwiek sowie 3 kleinkronige Laubbäume (Stu mind. 10 cm) jeweils im Bereich zwischen den einzelnen Gebäuden und der Erschließungsstraße, zu pflanzen.

Teilbereich 4:

Ein Mindestanteil von 25% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 30 qm Strauchpflanzung ist ein mittelkroniger Laubbaum St mind. 10 cm, wahlweise auch Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

Teilbereiche 6a, 6b, 6d, 7a:

Ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Strauchpflanzung zu begrünen. Pro 30 qm Strauchpflanzung ist ein mittelkroniger Laubbaum, Stu mind. 20 cm, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

Teilbereiche 3a, 3b, 4, 6a, 6b, 6d:

Hier sind, sofern den EG-Wohnungen im Rahmen der Grün- und Freiflächen Terrassenanlagen mit Bodenanschluss zugeordnet werden, in diesen je 1 Obstbaum zu pflanzen.

Teilbereiche 3b, 6a, 6b, 6d, 7a, 7b:

Bei Anlagen von oberirdischen Stellplätzen ist mind. Pro 4 Stellplätze ein mittelkroniger Laubbaum, St mind. 20 cm, zu pflanzen.

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage):

Es sind mind. 10 kleinkronige Laubbäume, Stu. mind. 10 cm oder Wildobstbäume zu pflanzen, Mindestabstand zur Stadtmauer 6 m.

Die vorhandenen Rasenflächen sind über extensive Pflegemaßnahmen zu Wiesenflächen mit besonderer Berücksichtigung der Saumbereiche im Übergangsbereich der Strauchgehölze zur Wiese zu entwickeln. Dabei ist eine mind. 50 cm breite Traufkante entlang des Fußes der Stadtmauer von jeglichem Bewuchs freizuhalten.

Verkehrsflächen:

In der Schulzenstraße ist eine Baumreihe aus 9 Winter-Linden, Stu. mind. 20 cm, entlang der westlichen Seite zwischen Hospital- und Sternstraße in einen unversiegelten und einzusäenden Unterstreifen mit einer Mindestbreite von 1 m zu pflanzen.

In der Straße Am Sternberg sind im Bereich zwischen der Hospitalstraße und der Sternstraße zwei Baumreihen mit insgesamt mind. 18 großkronigen Laubbäumen, Stu. mind. 20 cm, anzulegen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 4 qm mit einer Seitenlänge von mind. 2 m herzustellen.

Pflanzenverwendung:

Der gesamte im Rahmen der Mindestpflanzgebote festgesetzte Strauchgehölzbestand ist als mehrschichtige Gehölzpflanzung mit mindestens

- 1 Laub- oder Wildobstbaum pro 30 oder 40 qm Strauchgehölzpflanzung
- 1 Solitärstrauch pro 3 qm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Mind.-H. 150 cm
- 3 Strauchgehölze pro qm, 2x verpflanzt, ohne Ballen

zu pflanzen. Ein krautiger Unterwuchs ist über entsprechende Pflegemaßnahmen zu entwickeln. Sämtliche zu pflanzende Bäume sind, wenn nicht anders vermerkt, im Verband mit den Strauchgehölzen zu pflanzen.

Die Gehölzpflanzungen sind extensiv zu pflegen, d.h. behutsame Verjüngungsschnitte sind innerhalb eines Bestandes zeitlich um mehrere Jahre versetzt durchzuführen

Die groß- bis mittelkronigen Laubbäume sind je nach Verwendung als Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

Die groß- bis mittelkronigen Laubbäume sind je nach Verwendung als Hochstamm oder Stammbusch in der Qualität 3, verpflanzt. Ballen zu pflanzen

Die Wildobst- und Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang 10 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen, zu pflanzen.

Die Baum- und Straucharten sind der Planbegründung anliegen Pflanzenliste zu entnehmen. Sämtliche Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Zu erhaltende Bäume

Sämtliche als zu erhalten gekennzeichneten Bäume sind entsprechend ihrer Art zu unterhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Bei Abgang sind der Größe und Qualität entsprechende Ersatzbaumpflanzungen vorzunehmen.

Im Kronenbereich der mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind Schutzvorkehrungen entsprechend der DIN18920 einzuhalten.

Zu erhaltende Bäume, Lage ungenau, da nicht eingemessen.

11. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

12. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes-Teilbereich 5 b

13. Sonstige Festsetzungen

Stellplätze

Sämtliche Stellplätze im Straßenraum wie in den Bereichen der privaten Flächen sind inklusive der notwendigen Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Versiegelungsanteil der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbereich - darf maximal 90% betragen.

Dachbegrünung

Im Bereich des eingeschossigen Baukörpers des Teilbereiches 3a ist eine intensiv-Dachbegrünung vorzusehen. Die zu begrünende Dachfläche kann zusätzlich als Terrassengarten für die anliegenden Wohnungen dienen, wobei die Pflanzfläche mind. 75% der gesamten Dachfläche zu betragen hat.

Oberflächenabflusswasser

Ein möglichst hoher Anteil des anfallenden Oberflächenabflusswassers der privaten Grundstücksflächen ist nicht in die Regenwasserkanalisation einzuleiten. Zum Umgang mit dem Oberflächenabflusswassers sind teilbereichsbezogene Lösungen zu erarbeiten. Eine Einleitung des straßenseits anfallenden Oberflächenabflusswassers der privaten Grundstücksflächen in die Regenwasserkanalisation ist nur dann zulässig, sofern andere Möglichkeiten einer Verwendung des Oberflächenabflusswassers technisch nicht durchführbar sind oder der Aufwand in keinem Verhältnis zum Nutzen steht.

Das Oberflächenabflusswasser der Straßen und Stellplätze ist nur nach Vorklärung über einen Sandfang und einen Leichtstoffabscheider über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.