

PLANZEICHENERKLÄRUNG TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Festsetzungen gem. § 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)



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 gem. § 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



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 gem. § 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



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
3. Tankstellen jeglicher Art

Nicht zulässig sind außerdem gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO:

1. Vergnügungstätten



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 Vergnügungstätten
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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)



Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)



Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)

Gem. § 19 Abs. 4 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)



Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



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. 0,3m).

Weiterhin kann in den mit MK1 und MK2 bezeichneten Bauflächen ein Vortreten von Überdachungen und Pergolen bis max. 2m 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 Baulinie und Baugrenze 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)

- Straßenverkehrsfläche
- 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. Abgange 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. 23 BauGB)

Beschränkungen bei der Verwendung von Brennstoffen (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 UmwSchG)

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 u. b BauGB)

Mindestpflanzgebote

Teilbereiche 1, 3a, 3b:

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

Teilbereiche 5 b, 5 c:

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

Teilbereich 5 b:

Hier sind zusätzlich 10 Obst- oder Wildobstbäume entlang der Abgrenzung zum Uckerwiek sowie 3 kleinkronige Laubbäume (Stm 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 klein- bis mittelkroniger Laubbaum, Stm mind. 10 cm, wahlweise auch ein Wildobstbaum, in die Strauchpflanzung als Überhälter zu integrieren.

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

Ein Mindestanteil von 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einer Strauchgehölzpflanzung zu begrünen. Pro 30 qm Strauchpflanzung ist ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm 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 Terrassengärten mit Bodenanschluß zugeordnet werden, in diesen je 1 Obstbaum zu pflanzen.

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

Bei Anlage von oberirdischen Stellplätzen ist mind. pro 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum, Stm mind. 20 cm, zu pflanzen.

Öffentliche Grünfläche (Parkanlage):

Es sind mind. 10 klein- bis mittelkronige Laubbäume, Stm mind. 10 cm, oder Wildobstbäume zu pflanzen, Mindestabstand zur Stadtmauer 6m.

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, Stm 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 Laubbäume, Stm mind. 20 cm, anzulegen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 4 qm mit einer Seitenlänge von mind. 2 m herzustellen.

Pflanzenverwendung und Pflege:

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, 2 x 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 3 x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.

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

Die Baum- und Straucharten sind der Planbegründung anliegenden 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

Zu erhaltende Bäume, Lage ungenau, da nicht eingemessen

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 Baummaßnahmen sind Schutzvorkehrungen entsprechend der DIN 18920 einzuhalten.

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

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

12. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes