

TEXTFESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

Im Bereich der
Ordnungsziffer I - Mischgebiet (MI)
gemäß Par. 6 BauNVO
Ordnungsziffern II und III - Allgemeines Wohngebiet (WA)
gemäß Par. 4 BauNVO

Im Ordnungsbereich I (MI) sind die nach Par. 6 (2) BauNVO Ziffer 6 und 7 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (Par. 1 (5) BauNVO). Vergnügungsstätten gemäß Par. 6 (2) Ziffer 8 sind städtebaulich nicht erwünscht, und daher unzulässig (Par. 1 (9) BauNVO). Dies gilt insbesondere für Spielhallen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe und SB-Märkte des Par. 6 (2) Ziffer 3 BauNVO sind nicht zulässig (Par. 1 (9) BauNVO).

In den Ordnungsbereichen II und III (WA) sind die nach Par. 4 (3) BauNVO Ziffer 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (Par. 1 (6) BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (Par. 9 (1) Ziff. 1 BauGB)

Im gesamten Bebauungsplan ist die 2-geschossige Bebauung (2 Vollgeschosse) als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß Par. 17 (1) BauNVO beträgt die Grundflächenzahl GRZ 0,4 und die Geschößflächenzahl GFZ 0,8 als Obergrenze.

3. BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(Par. 9 (1) Ziff. 2 BauGB und Par. 22 BauNVO)

In den Bereichen mit der Ordnungsziffer I und II ist die offene Bauweise gemäß Par. 22 (2) BauNVO festgesetzt.

In dem Ordnungsbereich III ist die geschlossene Bauweise gemäß Par. 22 (3) BauNVO festgesetzt.

In den Ordnungsbereichen II und III (WA) sind zur Wahrung des Wohnfriedens pro Gebäude nicht mehr als vier Wohneinheiten zulässig.

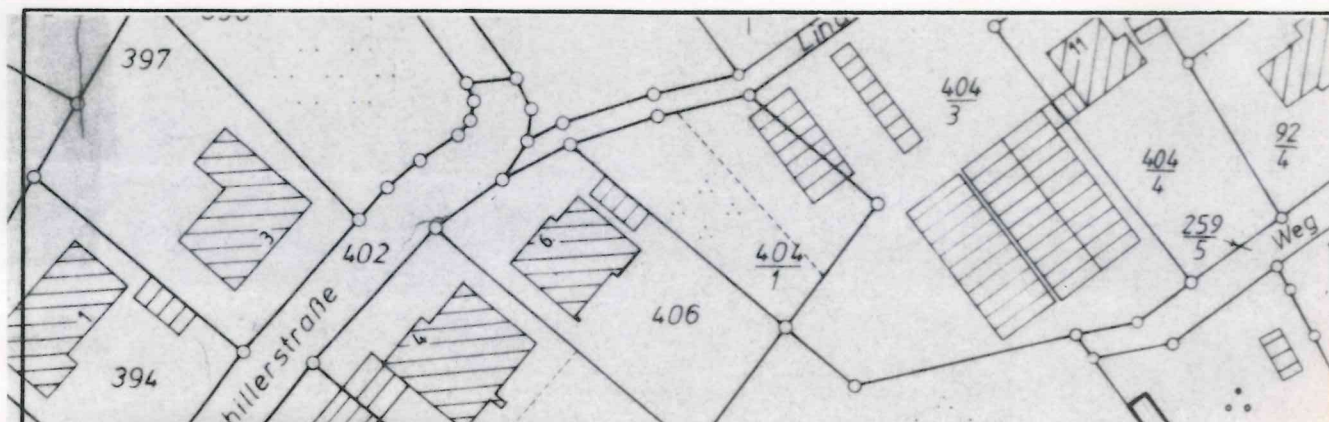
4. NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN

(Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB und Par. 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des Par. 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (Par. 9 (1) Ziff. 4 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auch an den Grundstücksgrenzen zulässig. Vor Garagen ist ein Stellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m freizuhalten. PKW-Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.



II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung (Par. 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Dachform

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich nur das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach) zulässig. Bei baulichen Nebenanlagen im Sinn des Par. 14 (1) BauNVO und Garagen sind alle Dachformen zulässig.

Dachneigung

Im Geltungsbereich ist eine Dachneigung von 20° - 48° zulässig.

Bei großflächigen Gebäuden im Mischgebiet (Sparkasse) sind ausnahmsweise auch geringer geneigte Dächer bzw. abweichende Dachformen zulässig.

Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaube, Zwerchhäuser) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Dachaufbauten sollen als Einzelgauben (stehende Formate) ausgebildet werden. Zwerchhäuser sind zulässig.

Anlagen zu Nutzung der Sonnenenergie werden von diesen Festsetzungen nicht berührt.

Dacheindeckung

Im gesamten Geltungsbereich darf die Dacheindeckung landschaftsbedingt nur anthrazitfarbig ausgeführt werden. Sie ist in Form, Größe und Farbe an die im Stadtbild vorhandene Eindeckung (Schiefer und Pfannen) anzupassen (RAL-Farben 7009 bis 7012, 7015 und RAL-Farben 8011 bis 8019).

Die Überdachung von Passagen, Wintergärten, Loggien, Balkonen und Überdächern an den Außenseiten der Gebäude mit Glas ist zulässig.

2. Gestaltung von Werbeanlagen (Par. 86 (1) Ziff. 1 LBauO)

Werbeanlagen dürfen den Charakter der Gebäude in Form und Farbe nicht beeinträchtigen. Sie müssen - nur an der Stätte der Leistung angebracht - einen Bezug zur Fassade und zur Nutzung des Gebäudes haben und sind nicht im Dachbereich oder oberhalb der Fensterbrüstung des Obergeschosses anzubringen.

3. Müllbehälter (Par. 9 (4) BauGB i. V. m. Par. 86 (6) LBauO)

Müllbehälter auf den privaten Grundstücken, die außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, sind gegen Einsicht abzuschirmen und zu begrünen.



III. LANDESPFLEGERISCHE TEXTFESTSETZUNGEN

1. Pflanzung auf privaten Flächen (Par. 9 (1) Ziff. 25 BauGB)

1.1 Je Baugrundstück ist zur inneren Durchgrünung mindestens ein Laub- oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mind. 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

1.2 Die im Plan dargestellten vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und bei den Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (DIN 18920) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch die Neupflanzung von hochstämmigen Laubbäumen (Stammumfang mind. 16-18 cm) zu ersetzen.

1.3 Die Bepflanzung auf den Baugrundstücken ist im zweiten Jahr nach Errichten der Baukörper herzustellen.

1.4 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9 (1) Ziff. 20 BauGB)

2.1 Der Oberboden ist zu Beginn von Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 -Blatt 2- abzuschleppen und zu sichern.

2.2 Kfz-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Zulässig sind z.B. weiffugiges Pflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung erforderlich ist.

2.3 Das Oberflächenwasser (einschl. Dachentwässerung) sollte nach Möglichkeit flächig auf dem jeweiligen Baugrundstück versickern. Die Vorschaltung einer Regenwassersammelanlage sowie die Verwendung des gesammelten Wassers - insbesondere der Dachentwässerung - als Brauchwasser wird empfohlen.

3. Pflanzung auf privaten Verkehrsflächen (PKW - Parkplätze) (Par. 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

Auf den Parkplätzen sind je 125 m² Stellplatzfläche 6 m² mit Sträuchern oder hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.

4. Fassadenbegrünung (Par. 9 (1) Ziff. 25 a BauGB)

Gebäudefassaden von gewerblichen und gewerbeähnlichen Gebäuden sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zu begrünen. Je angefangene 20 m Gebäudefront ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Dabei sollen vorzugsweise folgende Arten verwendet werden:

Clematis spec	- Waldrebenarten
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera spec	- Geißblattarten
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Schlingknöterich

Gegebenenfalls sind Rankhilfen zu verwenden.

