

Teil B - Textteil

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Im Urbanen Gebieten sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Im MU1 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Stellplätze und Garagen zulässig. Weitere ergänzende Nutzungen können zugelassen werden.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Die zulässige Grundfläche für Tiefgaragen einschließlich Zufahrten kann in den Baugebieten MU5 und MU6 bis zu einer GRZ von 0,55 und im Baugebiet MU4 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden, wenn die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,6 m sowie im Bereich von Gehölzen 0,8 m beträgt und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird.
- 2.2 Im Rahmen der festgesetzten Oberkanten sind im MU4, MU5 und MU6 sowie für die im WA1 und WA2 mit den festgesetzten Oberkanten 61,5 m und 63,0 m ü. NHN oberhalb des obersten festgesetzten Vollgeschosses ein weiteres Geschoss zulässig, wenn dieses nicht mehr als 80 %, im WA1 und WA2 für die festgesetzten Oberkanten 57,5 m und 58,5 m ü. NHN nicht mehr als 60 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses einnimmt.
- 2.3 Die festgesetzten Oberkanten dürfen für Geländer und Umwehrungen um bis zu 0,8 m überschritten werden, wenn diese durchsehbar oder transparent ausgeführt werden. Die Elemente dürfen keinen geschlossenen Eindruck vermitteln.

3 Sonstige Festsetzungen

- 3.1 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Park- und Spielfläche“ sind Platz- und Wegeflächen wasser- und luftdurchlässig auszubilden und dürfen maximal 10 % der Gesamtfläche betragen. Die verbleibende Fläche ist als Grünfläche anzulegen.
- 4.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, z.B. mit Schotterrassen oder Hydropor-Pflaster oder einem Pflaster mit mehr als 30 %

Fugenanteil. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten zur Quartiersgarage und zu den Tiefgaragen.

- 4.3 Die private Grünfläche mit der Kennzeichnung „Biotoperhalt“ ist als geschütztes Biotop (perennierendes Kleingewässer) mit seinem Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.
- 4.4 Die mit den Buchstaben M1 bis M5 gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind als Habitat der Waldeidechse sowie als Winterquartiere für den Moorfrosch herzustellen und zu pflegen.
- 4.5 Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).
Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen, um die Beleuchtung sparsam zu gestalten und Dunklräume zu erhalten.

5 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärm sind die Fassaden von Parkgeschossen im MU1 geschlossen auszuführen, wenn der Schallschutz nicht durch andere Maßnahmen gewährleistet werden kann (z.B. vorgesetzte Gebäude, Doppelfassaden).
- 6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Park- und Spielfläche“ ist mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum pro angefangene 250 m² Fläche mit der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu bepflanzen. Auf 10% der Grünfläche sind heimische Sträucher mit der Qualität Heister und einer Größe von 100-150 cm zu pflanzen. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A und B für Gehölze und C für Sträucher empfohlen. Hecken und Sträucher aus Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind unzulässig.

- 6.2 Innerhalb der Baugebiete sind je 350 m² angefangene Grundstücksfläche ein großkroniger standortgerechter Laubbaum mit der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung zu pflanzen. Es sind mindestens 75% der Arten der Pflanzliste A zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste B mit einer Pflanzqualität Hoch-/Halbstamm, Stammumfang 10-14 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballierung, ist zusätzlich zulässig.
- 6.3 Innerhalb der Baugebiete sind auf 3% der Fläche heimische Sträucher zu pflanzen. Es sind mindestens fünf zusammenhängende Flächen von jeweils mindestens 160 m² anzulegen. Für die übrigen Flächen wird eine Mindestgröße von 120 m² empfohlen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste C mit einer Pflanzqualität Heister und einer Größe von 100-150 cm wird empfohlen.
- 6.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig, z.B. mit Schotterrassen oder Hydropor-Pflaster oder einem Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Zufahrten zur Quartiersgarage und zu den Tiefgaragen.
- 6.5 Im WA1, WA2, MU4, MU5 und MU6 sind Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu mindestens 60% zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen, für Belichtungsflächen und Terrassen.
Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss bei einer extensiven Begrünung mindestens 6 cm betragen.
- 6.6 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 4 Pkw-Stellplätze ein mindestens mittelkroniger, standortgerechter Laubbaum in unmittelbarer Nähe zum Stellplatz zu pflanzen, wobei 12 m³ durchwurzelbarer Raum gemäß FFL-Richtlinie zu sichern ist. Es wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste A empfohlen. Die Bäume sind anrechenbar auf die Baumpflanzungen der textlichen Festsetzung 6.2.
- 7. Sonstige Festsetzungen**
 - 7.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist die Anlage von oberirdischen Stellplätzen zur dauerhaften Nutzung ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 87 BbgBO)

- 7.2 In den Baugebieten sind die Dächer als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° auszubilden.

Pflanzliste A - Gehölze		Pflanzliste C - Sträucher	
<i>Bäume über 25 m (I. Wuchsklasse)</i>		<i>Sträucher (bis 3 m)</i>	
Acer platanoides	Spitzahorn	Cornus mas	Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Cytisus scoparius	Besenginster
Betula pendula	Hängebirke	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Quercus robur	Stieleiche		
Quercus petraea	Traubeneiche	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schwarzdorn
Ulmus laevis	Flatterlinde	Rosa canina	Hundsrose
		Rosa corymbifera	Heckenrose
<i>Bäume bis 25 m (II. Wuchsklasse)</i>		Rosa rugosa	Apfelrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa Romentosa	Filzrose
Prunus avium	Vogelkirsche		
Sorbus torminalis	Elsbeere	<i>Sträucher 3-7 m</i>	
<i>Bäume bis 15 m (III. Wuchsklasse)</i>		Berberis vulgaris	Berberitze
Acer campestre	Feldahorn	Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Salix purpurea	Purpurweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Pflanzliste B - Obstbäume			
<i>Obstbäume (in Sorten)</i>			
Malus domestica	Apfel		
Pyrus communis	Birne		
Prunus avium	Süßkirsche (Kulturform)		
Prunus cerasus	Sauerkirsche		
Prunus domestica	Pflaume		
Prunus armeniaca	Aprikose		
Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabelle		