

Festsetzungen (§2)

Für die Ausführungen des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- 1 Im Sondergebiet Reha-Klinik, Rehabilitationsklinik für Herz- und Kreislauferkrankungen sind
 - Rehabilitations- und medizinische Einrichtungen
 - Altenheim, Altenpflegeheim,
 - Versorgungseinrichtungen,
 - Betriebswohnungenzulässig.
- 2 Im Sondergebiet Reha-Klinik ist eine punktuelle Überschreitung der nördlichen Baugrenze bis zu 5 m durch Gebäudeteile zulässig.
- 3 Im allgemeinen Wohngebiet nördlich des Heinersdorfer Steigweges sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
- 4 Eine Über- und Unterschreitung der Baulinie im allgemeinen Wohngebiet bis zu 1 m durch Gebäudeteile ist zulässig.
- 5 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper mit einer Neigung zwischen 15°-45° auszubilden.
- 6 Im allgemeinen Wohngebiet sind für die Außenwände Putzflächen und Ziegel in Anpassung an die Außenwandgestaltung der historischen Bebauung auf dem Gelände des Diakonissenhauses vorzusehen.
- 7 Für die Wohngebäude nördlich des Heinersdorfer Steigweges ist eine maximale Sockelhöhe von 80 cm über Gehweg zulässig.
- 8 Entlang dem Heinersdorfer Steigweg sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
- 9 Die ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes und für das Sondergebiet Reha-Klinik am Heinersdorfer Steigweg und an der Osdorfer Straße in einer Breite von 6 m unterbrochen werden.
- 10 Für jeden 3. oberirdisch angelegten Stellplatz ist ein einheimischer großkroniger Baum gemäß Artenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind in zusammenhängenden mindestens 2 m breiten Grünstreifen in Reihen oder Gruppen zu pflanzen. Die Anzahl der für die Stellplätze in einem Nutzungsfeld zu pflanzenden Bäume ist auf die gemäß Grünordnungsplan/Maßnahmenplan geforderte Anzahl von Bäumen, bezogen auf die Gesamtfläche des Nutzungsfeldes anrechenbar.
- 11 Einfriedungen sind als freiwachsende und geschnittene Hecken gemäß Artenliste zu gestalten. In die Heckenpflanzung integrierte Zäune sind zulässig.
- 12 Die zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind vor schädigenden Einflüssen durch Auf- und Abgrabung zu schützen.
- 13 Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 30 cm, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden und für Sträucher, die eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen, sind bei Abgang im jeweiligen Nutzungsfeld Ersatzpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Artenliste vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind nicht auf die geforderten grünordnerischen Maßnahmen anrechenbar.
- 14 Hauptgebäude mit einer Dachneigung unter 15° sind extensiv gemäß Artenliste zu begrünen.
- 15 Tausalze und tausalzhaltige Mittel sind auf privaten Verkehrsflächen, soweit es sich nicht um besonders gefährdete Stellen handelt, nicht anzuwenden.
- 16 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist nur auf Flächen, die erwerbsgartenbaulich genutzt werden, zulässig.
- 17 Die Wasserdurchlässigkeit von privaten Wegebefestigungen ist in Form von teilversiegelten Oberflächen herzustellen (z.B. Pflaster, Schotter). Asphaltierungen und Betonierungen sind als Wegematerialien unzulässig. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- 18 20 % der Außenwandlängen von Gebäuden sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen, wobei je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist.
- 19 Entlang dem Heinersdorfer Steigweg ist in den angrenzenden Nutzungsfeldern eine einreihige Baumpflanzung aus *Tilia cordata* anzulegen.
- 20 40 % des auf den bebauten Flächen anfallenden Niederschlagswassers sind auf dem Grundstück über bewachsene Entwässerungsgräben zu entwässern.
- 21 Gärtnerisch gepflegte Anlagen sind mit einem Anteil von 30 % Gehölzfläche anzulegen. Je 250 qm Gesamtfläche des Nutzungsfeldes ist ein großkroniger Baum oder 2 hochstämmige Obstbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.
- 22 Im SO Reha-Klinik sind die nicht überbauten Flächen als gärtnerisch gepflegte Anlagen zu gestalten. Zusätzlich zur Gestaltung als Grünfläche sind 5 % der Gesamtfläche des Nutzungsfeldes als Hecken- und Gebüschpflanzungen gemäß Artenliste anzulegen. Auf der mit dem Kleinbuchstaben b gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich 7 % dieser Fläche als Hecken- und Gebüschpflanzungen gemäß Artenliste anzulegen. Auf der mit dem Kleinbuchstaben a gekennzeichneten Fläche ist eine Gehölzfläche gemäß Artenliste anzulegen. Auf der mit dem Kleinbuchstaben c gekennzeichneten Fläche ist eine Hecken- und Gebüschpflanzung gemäß Artenliste anzulegen.
- 23 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen als gärtnerisch gepflegte Anlagen zu gestalten. Zusätzlich sind 8 % der Gesamtfläche des Nutzungsfeldes als Hecken- und Gebüschpflanzungen gemäß Artenliste anzulegen.
- 24 Die mit dem Kleinbuchstaben d gekennzeichnete Grünfläche ist als artenreiche Wiese gemäß Artenliste anzulegen. 12 % des Nutzungsfeldes sind als Hecken- und Gebüschpflanzungen gemäß Artenliste anzulegen.
- 25 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf die geforderten grünordnerischen Maßnahmen, bezogen auf die Gesamtfläche des Nutzungsfeldes, anrechenbar.