

## Sträucher

Acer campestre	Feldahorn	Str.2xv,60-100
Carpinus betulus	Hainbuche	Str.2xv,60-100
Cornus sanguinea	Hartriegel	Str.2xv,60-100
Corylus avellana	Hasel	Str.2xv,60-100
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str.2xv,60-100
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Str.2xv,60-100
Ligustrum vulgare	Liguster	Str.2xv,60-100
Linocera xylosteum	Heckenkirsche	Str.2xv,60-100
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	Str.2xv,60-100
Rosa rugosa	Apfelrose	Str.2xv,60-100
Rosa canina	Hundsrose	Str.2xv,60-100
Sambucus nigra	Holunder	Str.2xv,60-100

Für extensive Dachbegrünungen sind folgende Leitarten zu verwenden:

1. Moos-Sedum-Gesellschaft	
Bromus tectorum	Dachrespe
Bryum spec.	Birnmoos
Ceratodon purpureus	Hornzahnmoos
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
2. Sedum-Gras-Gesellschaft	
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Bromus tectorum	Dachrespe
Bryum spec.	Birnmoos
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa bulbosa	Knolliges Rispengras
Poa compressa	Flaches Rispengras
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer

## III. Gestaltungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 BbgBauO)

- Dächer
  - Im Planungsgebiet sind die Gebäude mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung < 45° auszuführen.
  - Dachziegel mit glänzender Glasur sind allgemein unzulässig.
- Fassaden
  - Als Baumaterialien sind Waschbetonplatten oder Kunststoffverkleidungen als ganzflächige Fassadenelemente unzulässig.
- Werbeanlagen
  - Anlagen zur Werbung dürfen sich am Ort der Leistung jeweils nur bis zu einer Höhe eines Stockwerkes erstrecken (Oberkante Rohboden - Oberkante Rohboden). Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe bei vertikaler Ausrichtung um die Höhe des darüber liegenden Stockwerkes um 1/2 erhöht werden, wenn die Gesamtbreite der Anlage nicht 60 cm überschreitet.  
In der Erdgeschoßzone sind Werbeanlagen zulässig oberhalb des jeweiligen zugewandten Fenstersturzes. In diesem Falle darf sich die betreffende Werbeanlage bis zur Gesamthöhe des darüber liegenden Geschosses erstrecken.
  - Werden Gebäude oder Gebäudeteile nur 1-geschossig ausgeführt, dürfen in der Dachzone Werbeanlagen bis zu 1,5 Meter Höhe errichtet werden, gerechnet ab Traufkante. Ansonsten sind sie in der Dachzone unzulässig, wobei allerdings vom darunterliegenden Geschoss heraufragende und senkrecht stehende Werbeanlagen bis zu 1 Meter in die Dachzone, gerechnet ab Traufkante, hineinragen dürfen.
  - Andauernd und im Rhythmus blinkende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB

- Im Planbereich wird gem. § 7 BauNVO "Kerngebiet" festgesetzt.
- Gemäß § 1 (7) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.

#### 2. Überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr.2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen geringfügig gem. § 23 (3) BauNVO bis 1,50 m überschreiten.

#### 3. Gliederung des Baugebietes, Ausschluß von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (4), (5) und (7) BauNVO

- Nach § 1 (9) BauNVO dürfen die im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoss zulässigen Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche (netto) von 4.400 qm nicht überschreiten.
- Nach § 1 (5) BauNVO sind folgende Branchen unzulässig: Bau-, Heimwerkertortiment, Gartenbedarf.
- Nach § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im Lebensmittelbedarf als großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 (2) im Plangebiet ausgeschlossen.
- Gem. § 1 (5) BauNVO sind Betriebe des Speditionsgewerbes sowie Tankstellen im Planungsgebiet nicht zulässig.

#### 4. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

- Die Gebäude dürfen im Plangebiet eine max. Länge von 100m, bezogen auf die jeweilige angrenzende Grundstücksgrenze nicht überschreiten.

#### 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

- Bei den im Planfestgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wird als unterer Bezugspunkt für den gesamten Geltungsbereich die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) bei max. 39,30mNN festgelegt. Bei der Traufhöhe gilt als oberer Bezugspunkt die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei der Gebäudehöhe gilt als oberer Bezugspunkt der äußere, obere Wandabschluß.  
Bei Pultdächern ist die Gebäudehöhe identisch mit der Firsthöhe als Schnittpunkt der Dachhaut mit dem äußeren, oberen Wandabschluß.

#### 6. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 und § 21 a BauNVO)

- Garagenschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind allgemein gem. § 21 a (1) und (4) BauNVO nicht auf die Geschosßflächenzahl anzurechnen.
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und darüber hinaus auf den dafür im Planfestgesetzten Flächen zulässig.

#### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21. BauGB)

- Das im Planfestgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

## II. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

### 1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a + b BauGB)

- Für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen ist nur eine Befestigung mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Diese sind wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Ökopflaster, Rasensteine, Spurbahnen, Schotterrasen.
- Tiefgaragen sind als Wannen auszuführen, soweit durch sie im jeweiligen Einzelfall das Grundwasser angeschnitten wird.
- Im Planungsgebiet ist pro 550 qm Grundstücksfläche 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. In Bezug auf die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mindestens 20 % der Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu überdecken.
- Je 4 Stellplätze ist mind. 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen.
- Mindestens 50 % aller Flachdächer sind auf nährstoffarmem Substrat zu begrünen. Als Initialsaat sind die Arten der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
- Alle Arten von Einfriedungen sind nicht zulässig, soweit diese nicht im jeweiligen Einzelfall zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im bauaufsichtlichen Verfahren gefordert werden.

### Pflanzliste

Der Gesamtanteil der Gehölze gem. der Pflanzliste muß mind. einen Anteil von 90 % pro Grundstück aufweisen. Darüber hinaus dürfen bis zu einem Anteil von 10 % andere Gehölze verwendet werden.

Bäume	Mindestgröße:
Acer campestre	Feldahorn H,3xv,SHU 16-18
Acer platanoides	Spitzahorn H,3xv,SHU 16-18
Acer pseudoplatanus	Bergahorn H,3xv,SHU 16-18
Betula pendula	Birke H,3xv,SHU 16-18
Carpinus betulus	Hainbuche H,3xv,SHU 16-18
Pinus sylvestris	Kiefer H,3xv,SHU 16-18
Populus tremula	Zitterpappel H,3xv,SHU 16-18
Quercus robur	Stieleiche H,3xv,SHU 16-18
Quercus petraea	Traubeneiche H,3xv,SHU 16-18
Sorbus aucuparia	Eberesche H,3xv,SHU 16-18
Tilia cordata	Winterlinde H,3xv,SHU 16-18
Obstbäume in Sorten	H,3xv