

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1. BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO

a) Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO.

b) Im Baufeld 4 sind neben dem besonderen Nutzungszweck "Einzelhandel / Schank- und Speisewirtschaft" ausnahmsweise Wohnungen im oberen Geschoß zulässig. Die übrigen Nutzungen gem. § 4 BauNVO sind unzulässig.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

a) Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6. BauGB

a) Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Größe der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3. BauGB

a) Die Baugrundsstücksgröße darf bei Einzelhäusern 400qm, bei Doppelhäusern 300qm nicht unterschreiten.

5. Höhenentwicklung baulicher Anlagen gem. § 9 (2) BauGB

a) Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) darf max. 60 cm über dem jeweiligen Baugrundstück nächstgelegenen Höhenbezugspunkt betragen. Dabei gelten die in den Verkehrsflächen dargestellten Höhenpunkte. Befinden sich entlang eines Baugrundstückes mehrere Höhenpunkte, so gilt der höchstgelegene.

b) Die im Planfestgesetzten max. Traufhöhen sind das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und der Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

c) Die im Planfestgesetzten max. Firsthöhe ist das Maß zwischen der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Oberkante Rohboden) und dem obersten Dachabschluß.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) 24. BauGB

a) An den Gebäudeseiten entlang der Planstraße A ist für die Gebäudeaußenbauteile ein resultierendes Schalldämm-Maß  $R_{w, res} > / = 35dB$  (Lärmpegelbereich III) erforderlich.

b) Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren nach den technischen Baubestimmungen (DIN 4109) zu führen.

### II. Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) 20., 25a. und b BauGB

Bei den innerhalb des Geltungsbereiches zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 411, 412, 413, 414 und 415 der Flur 12 haben die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den betreffenden Grundstücksflächen stattzufinden. (§ 9 (1a) und § 200a BauGB i. V.m. § 8a (1) 4. BNatSchG und § 14 BbgNatSchG)

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

a) In den festgesetzten Grünflächen und in den Baugebieten ist eine Befestigung von Wegen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind über der Festsetzung der max. GRZ i.V.m. § 19 (4) BauNVO hinaus unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu Gebäuden und Stellplätzen.

b) Das Niederschlagswasser der Dach- und Straßenflächen ist im Geltungsbereich zu versickern.

c) Stellplätze auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

2. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

a) In den öffentlichen Grünflächen (A u.B) hat der Anteil an Gehölzflächen mindestens 20% zu betragen. Bei Baumpflanzungen beträgt der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Exemplare 16/18 cm. In der Grünfläche (B) sind für die Pflanzung von Gehölzen ausschließlich Arten gem. Pflanzenliste zu verwenden. Die Pflanzungen sind zu erhalten.

b) In den Flächen mit Bindungen (C) für Bepflanzung sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Befestigungen und Wege innerhalb dieser Flächen unzulässig. Zulässig ist die Bepflanzung mit Gehölzen und bodendeckenden Stauden sowie die Anlage von Rasenflächen. Pro Baugrundstück hat der Anteil der Gehölzflächen in dieser Fläche mindestens 30% pro Baugrundstück zu betragen. Für die Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich Arten gem. Pflanzenliste zu verwenden.

c) Auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen ist pro 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm.

d) Außenwandflächen mit weniger als 10% Fassadenöffnungen, die öffentlichen Grünflächen zugewandt sind, sowie Außenwandflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und überdachte bzw. mit Pergolen versehene Stell- und Müllplätze sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen gem. Pflanzenliste zu begrünen.

e) Die Planstraße A ist beidseitig im Wechsel mit Bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 14m. Die Pflanzabstände der Bäume können ausnahmsweise überschritten werden, wenn dies für Zufahrten erforderlich ist. In der Planstraße A sind Linden zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 18/20cm. Beidseitig in einem Abstand von einem Meter entlang der Straßenbegrenzungslinien der Oskar-Pollner-Straße sowie der Planstraßen B - S sind auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen pro 250qm Baugrundstücksfläche ein Obstbaum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 10/12 cm.

f) Entlang der Straßenbegrenzungslinie an der Händelstraße ist auf den nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen ist eine einreihige Feldhecke der Arten Weißdorn, Heibuche und Schlehe in einer Mindestdichte von 1 Gehölz je 2 lfd. Meter in der Qualität 2xv oB und 125 - 150 cm Höhe anzupflanzen. Ausnahmsweise kann die Feldhecke für Zufahrten oder Gehölzbestand unterbrochen werden.

g) Ebenerdige Sammelstellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum gem. Pflanzenliste zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.

h) Auf den überbaubaren oder nicht überbaubaren Baugrundstücksflächen, die mehr als einen Stellplatz aufweisen, mindestens ein kleinkroniger Baum gem. Pflanzenliste in Zuordnung zum jeweiligen Stellplatz zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 16/18 cm.

i) Bei Anwendung der Festsetzungen Nr. a - h sind die Arten der unten stehenden Pflanzenliste zu verwenden.

### PFLANZENLISTE

Eignung: Grünfläche I/ Pflanzbindungen C

Grünfläche I

#### Parkbäume

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) A/B/C  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*) A/B/C  
Esche (*Fraxinus excelsior*) A/B/C  
Feld-Ahorn (*Acer campestre*) A/B/C  
Feld-Ulme (*Ulmus minor*) A/B/C  
Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) A/B/C  
Hainbuche (*Carpinus betulus*) A/B/C  
Hänge-Birke (*Betula pendula*) A/B/C  
Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*) A  
Rot-Dorn (*Crataegus monogyna v. rubra*) A/B/C  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) A/B/C  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*) A/B/C  
Trauben-Eiche (*Quercus petraea*) A/B/C  
Traubeneiche (*Quercus pedunculata*) A/B/C  
Winter-Linde (*Tilia cordata*) A/B/C  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) A/B/C

#### Straßenbäume (großkronig)

Europäische Linde (*Tilia europaea*)  
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Winter-Linde (*Tilia cordata*)

#### Straßenbäume (kleinkronig)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Mehlsbeere (*Sorbus aria*)  
Schwedische Mehlsbeere (*Sorbus intermedia*)  
Rot-Dorn (*Crataegus monogyna v. rubra*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

#### Obstbäume

Apfel in Sorten (*Malus domestica*)  
Aprikose (*Prunus armeniaca*)  
Echte Walnuß (*Juglans regia*)  
Süßkirsche in Sorten (*Prunus avium*)  
Sauerkirsche in Sorten (*Prunus cerasus*)  
Pflaume in Sorten (*Prunus domestica*)  
Pfirsich (*Prunus persica*)  
Birne in Sorten (*Pyrus communis*)

#### Sträucher

Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) A  
Brombeere (*Rubus fruticosus*) A/B/C  
Echter Rotdorn (*Crataegus monogyna v. rubra*) A  
Eibe (*Taxus baccata*) giftig  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*) A/B/C  
Essig-Rose (*Rosa gallica*) A/B/C  
Feld-Rose (*Rosa arvensis*) B/C  
Flieder (*Syringa vulgaris*) A  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*) A giftig  
Großer Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) A  
Haselnuß (*Corylus avellana*) A/B/C  
Heckenrose (*Rosa corymbifera*) A/B/C  
Himbeere (*Rubus idaeus*) B/C  
Holunder (*Sambucus nigra*) B/C  
Hunds-Rose (*Rosa canina*) B/C  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) A/B/C giftig  
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*) A  
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*) A  
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*) A/B/C  
Schlehe (*Prunus spinosa*) A/B/C  
Schneeball (*Viburnum opulus*) A/B/C giftig  
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*) A/B/C  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) A/B/C  
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*) B/C  
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*) B/C  
Wein-Rose (*Rosa rubiginosa*) A/B/C

#### Schling- und Kletterpflanzen

Deutsches Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
Echter Wein (*Vitis vinifera*)  
Efeu (*Hedera helix*) giftig  
Fünfblättrige Zaunrebe (*Parthenocissus quinquefolia*)  
Kletterrosen in Sorten (*Rosa spec.*)  
Selbstklimmer Parthenocissus (*tricuspidata 'Veitchii'*)

III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BbgBO

#### 1. Dächer

a) Zulässig sind nur Sahl-, Zelt- und Walmdächer

b) Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° auszuführen.

c) Für die Dachflächeneindeckung sind Dachziegel aus Ton oder Betonstein in roten bis rotbraunen und anthraziten Farben zulässig. Die Farböne geben den folgenden Nrn. der RAL - Farbskala zu entsprechen: 2001 - 2004, 2008 - 3004, 3009, 3013, 3016, 3020, 3031, 7024, 7043, 7037, 8002 - 8007, 8024 - 8028.

#### 2. Fassaden

a) Als Fassadenmaterialien sind nur Holz, Putz oder Klinker zulässig.

b) Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzementplatten, Fliesen, Waschbeton und spiegelnden Materialien sind nicht zulässig.