TEIL B - TEXT -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Im Baugebiet 4 (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen freier Berufe, nicht zulässig.
§ 1(5 und 6) BauNVO
2. In den Baugebieten 1,2 u.6 (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 2,4 + 5 BauNVO nicht zulässig.
§ 1(6) BauNVO)
3. Im Baugebiet 5 (MI) sind die allgemein zulässigen Arten nach § 6 Abs.2 Zif.1,4,6-8 BauNVO und die Ausnahmen nach Abs.3 BauNVO nicht zulässig.
§ 1(5 + 6) BauNVO)
4. In den Baugebieten 1 - 6 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen der Ulzburger Straße an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.

Lärmpegelbereich V	Außenbauteile	erf. R'w,res. 45 dB
Lärmpegelbereich IV	Außenbauteile	erf. R'w,res. 40 dB
Lärmpegelbereich III	Außenbauteile	erf. R'w,res. 35 dB

Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.
§ 9(1) 24 BauGB
5. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten 1- 4 + 6 mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0.8 überschritten werden.
§ 19(4) BauNVO
6. Garten-/ Gerätehäuser, sowie Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen sind in allen Baugebieten jeweils nur bis zu einer Größe von 6 m² als freistehende Anlagen zulässig. Darüber hinaus gehende Anlagen sind nur in angebauter Form am Gebäude zulässig. Alle Anlagen dieser Art sind dabei durch Rank-und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren.
§ 23 Abs. 5 BauNVO)
7. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur auf / in den im B-Plan festgesetzten Flächen und Anlagen zulässig. Im Baugebiet 1 + 2 sind auch Tiefgaragen zulässig sofern diese nicht ins Grundwasser eingreifen. In diesem Fall kann die Errichtung oberirdischer Stellplätze entfallen.
§ 9 (1) Zif. 4 BauGB)
8. Die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Ergeschoßfußboden) im Baugebiet 6 darf auf die Höhe des angrenzenden Gehweges der Breslauer Straße 1,00 m nicht überschreiten.
§ 9 (2) BauGB)

Grünplanerische Festsetzungen

9. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 10 zu schaffen.
§ 9 (1) 25 BauGB
10. Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:
für Einzelbäume heimische Laubbäume mit mittlerer bis großer Kronenentwicklung
-innerhalb der Stellplätze: Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang
§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
11. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig.
Ausnahme sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
§ 9 (1) 20 BauGB
12. In den Bauquartieren von Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser sowie Oberflächenwasser der sonstigen befestigten Flächen (St) ist auf den Baugrundstücken über eine belebte Bodenzone zu versickern.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
13. Alle zu erhaltenden sowie neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m² zu versehen.
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
14. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Wegen und Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

15. Die Fassadenflächen der Geschoßwohnungsbauten im Baugebiet 6 sind mind. alle 20 m durch Vor-oder Rücksprünge von mind. 1,0 m zu gliedern.
16. In allen Baugebieten sind die Gebäude mit geneigten Dachflächen von mind. 25 Grad zu versehen.
17. Ist in einem der Baugebiete die Errichtung von Verblendfassaden aus rotem Ziegelmauerwerk vorgesehen, so darf nur ein heller (rot, rotbrauner) Verblendstein zur Ausführung kommen.
18. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die senkrechten und horizontalen Gebäudekanten nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben die zu Blendungen auf den angrenzenden Verkehrswegen führen können; Mehrfach-Werbeanlagen gleicher Art und Anordnung (Wiederholungswerbung).

19. Als Einfriedigung zu den Erschließungsstraßen und Wegen und Grünflächen sind nur Laubholz - Hecken (z.B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn) - zulässig. Grundstückseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe erlaubt.