

Textliche Festsetzungen

B-Plan 224 Süd

Stand : 26.03.2003

TEIL B - TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1 Nutzungsbeschränkungen

- 1.1 In den Baugebieten 1 - 13 (Allgemeine Wohngebiete - WA -) sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
[§ 9 (1) 1 BauGB, § 4 (3) BauNVO, § 1 (6) 1 BauNVO]

2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Gebiete 1- 7, in denen Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ gem. §§ 17, 19 und 20 der BauNVO ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.
[§ 9 (1) 1 BauGB]

3 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, einschließlich Tiefgaragen

- 3.1 In den Baugebieten 1- 7 sind Stellplätze und Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
- 3.2 In den Baugebieten 8-13 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Gebäudekante) zulässig.
[§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
- 3.3 Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Baugebieten 1- 12 ebenerdig bzw. +/- 10 cm zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Zufahrtsseite anzuordnen. [§ 9 (2) BauGB]
- 3.4 Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. [§ 14 (1) BauNVO]

4 Pflanzbindungen und Pflanzflächen

- 4.1 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (vgl. Pflanzliste) zu bepflanzen.
[§ 9 (1) 20 und 25 a BauGB]
- 4.2 Auf den Grundstücken ist in den Baugebieten 1- 13 je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch

- hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen (vgl. Pflanzliste). [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen (s. Pflanzliste) zu beranken. Die Überdachung ist extensiv zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 4.4 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 4.5 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens- der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig (als Ausnahme sind im Bereich des vorhandenen Ackers Abgrabungen bis auf die Pflugsohle zulässig). [§ 9 (1) 25 b BauGB]
- 4.6 Für die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.[§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 4.7 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 5.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist naturnah anzulegen. [§ 9 (1) 20 und 25a und b BauGB]
- 5.2 Die Knickschutzbereiche sind als naturnahe extensive Gras- und Krautflur anzulegen. [§ 9 (1) 20 und 25a und b BauGB]
- 5.3 Die zu der öffentlichen Grünfläche und den Knickschutzbereichen gelegenen Grundstücke der Baugebiete sind mit einer Erdmodellierung an die Höhen der angrenzenden öffentlichen Grünfläche anzupassen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 5.4 Alle Wege- und Platzflächen, die nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt sind, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen - wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 5.5 Die Eingriffe des Bebauungsplanes 224 Süd verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 4303 qm. Das Ausgleichsdefizit wird als Grünlandextensivierung auf einer 8606 qm großen stadteigenen Fläche „Südlich Deckerberg“, Flur 9 Harksheide, Flurstücke 4/3 (tlw.), 3/7 (tlw.), 14/2 (tlw.) und 17/13 (tlw.) kompensiert. Diese Fläche wird dem B 224 Süd zugeordnet. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- 6 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes**
- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]

- 6.2 Die Befestigung von Stellplätzen ist wasserdurchlässig herzustellen.
[§ 9 (1) 16 i.V. Nr. 20 BauGB]**
- 6.3 Die in den Baugebieten zulässigen Gebäude sind über dem Grundwasserspiegel
(Bemessungswasserstand) zu errichten. [§ 9 (1) 20 BauGB]**

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

7. Dächer

7.1 Auf den Hauptbaukörpern sind in den Baugebieten 1 und 4 Dächer mit einer Neigung von max. 32 °, in den Baugebieten 2,3,5,7 Dächer mit einer Neigung von max. 20 ° und in dem Baugebiet 6 Dächer mit einer Neigung von max. 28 ° zulässig.

8. Außenwände/ Fassaden

8.1 Als Material für die Fassadenbekleidung sind nur Ziegel, Putz, Glas und Holz zulässig.

9. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

9.1 Garagen sind im Material der zugehörigen Hauptbaukörper zu errichten.

9.2 Als Material für Nebenanlagen ist Ziegel, Putz und Holz zulässig; bei Gewächshäusern sind Konstruktionen auch aus Stahl, Glas und/oder Holz zulässig.

10. Sockel- und Wandhöhen

10.1 In den Baugebieten 1-9 darf die Sockelhöhe 0,3 m (OKF) - bezogen auf die angrenzenden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Verkehrsflächen - nicht überschritten werden.

10.2 In den Baugebieten 1 und 4 darf die Traufhöhe der baulichen Anlagen 5,7m, in dem Baugebiet 2 = 5,80m, in dem Baugebiet 6 = 6,20m und in den Baugebieten 3,5,7 = 6,60m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten. Drempe sind nicht zulässig.

10.3 In den Baugebieten 1 und 4 darf die Firsthöhe der baulichen Anlagen 9,70m und in dem Baugebiet 6 = 10,80m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten. Drempe sind nicht zulässig.

10.4 Die maximale Höhe der baulichen Anlagen darf in dem Baugebiet 2 9,20m und in den Baugebieten 3,5 und 7 10,0m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht überschreiten. Drempe sind nicht zulässig.

11. Einfriedungen

11.1 Für die an die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (s. Pflanzliste), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.

11.2 In den Gebieten 1-9 sind, angrenzend zur als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Straßenverkehrsfläche, in den Gebieten 10-13 sind angrenzend zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche Einfriedungen bis max. 1,4 m zulässig. Im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich dieser Baugebiete sind Einfriedungen bis 1,6 m zulässig.

11.3 Die Terrassenbereiche bei Doppel- oder Reihenhäusern können durch eine seitliche Einfriedung von max. 4,0 m Länge und max. 2,0 m Höhe abgeschirmt werden. Als Material ist Holz und Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes zulässig.

12. Abfallbehälter

12.1 Abfallbehälter sind in Abfallbehälterschränken aus Holz, Beton oder Mauerwerk unterzubringen. Die Abfallbehälterschränke sind durch Hecken zu umpflanzen.

13. Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.

13.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschosse zulässig.

13.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sowie in grellen Farben sind unzulässig.