TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN II/43 AMÜHLENSTRAßE

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen; sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gemäß §§' 9 und 30 Baugesetzbuch in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung; gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990; sowie gemäß PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990.

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

1.1. Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässige Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten i.S.d. §6 Abs.2 Nr. 6-8 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig.

Ausnahmen nach § 6 Abs.3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) BauGB

2.1 Bei II- Vollgeschossen wird die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (3) 2 BauNVO auf 6,50 m und die Firsthöhe auf 9,50 m festgesetzt. Ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse auf maximal III- bzw. IV-Geschosse festgesetzt, sind zur Ermittlung der zulässigen Traufhöhe bzw. Firsthöhe der baulichen Anlagen für jedes weitere Vollgeschoss maximal 3,00 m zur oben genannten Höhe zu addieren.

2.2 Diese Höhenangaben beziehen sich auf die Höhenlage des Mittelpunktes der Oberfläche der Straßendecke, der sich in Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. (Siehe Skizze)

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

3.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze in den Bereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den jeweils vorderen Baugrenzen bzw. deren gedachten Verlängerungen zulässig. Ausnahmen sind möglich und beziehen sich auf Kinderspielanlagen, Müllboxen sowie auf Flächen für die Ver- und Entsorgung.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) 25a BauGB

4.1 Auf jedem Baugrundstück ist je 200 qm Grundstücksfläche ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder Obstbaum nach Pflanzliste zu pflanzen.

Bereits bestehende und fachgerecht gepflegte Laubbäume und Obstbäume auf dem Baugrundstück werden angerechnet.

4.2 Entlang der Planstraße in ihrem von Westen nach Osten ziehendem Verlauf, sind zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bodenständige schmalkronige oder säulenartig wachsende Gehölze in einem mittleren Abstand von 10 m zu pflanzen. Geeignete säulenartig wachsende bodenständige Gehölze sind z.B. Säulenspitzahorn oder bei schmalkronige Arten z.B. Eberesche.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

5.1. Die gemäß Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume und Sträucher sind während der Baumaßnahme durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten Wurzelbereich (entspricht der Kronenbreite) sind jegliche Bodenbewegungen und Oberflächenbefestigungen untersagt. Alle Bäume, Hecken und Gebüschbestände mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB gemäß § 9 (1a) BauGB

Ersatzmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffs im Sinne eines funktionalen Ausgleichs an anderer Stelle gemäß § 5 Abs. 1 LGNW, sind in monetärer Form zu leisten. Als Sammelkompensationsmaßnahme wird auf den 2,2 ha großen städtischen Grundstücken im Wurmtal, südlich des Stadtzentrums, Flur 20, Parzelle 129 und Flur 21 Parzelle 306, der Eingriff im Bebauungsplangebiet II/43 Mühlenstraße im Sinne des Landschaftspflegerischen Begleitplans ausgeglichen.

7. Pflanzliste

Nachfolgend werden einige standortgerechte Gehölze aufgezählt:

Bäume:	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde
	Malus domestica	Kulturapfel
	Prunus domestica	Kulturpflaume
	Prunus avium	Vogelkirsche
Sträucher:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa canina	Hundsrose

8. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG

Die anfallenden Regenwasser sind in den Kanal einzuleiten.

9. Kennzeichnung: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.
Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Lage der Schächte (Mitte des 18. Jahrhunderts aufgegeben) bei der gebotenen Ungenauigkeit von 40m in alle Richtungen zu prüfen und ggf. zu sanieren.

- **Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für bodenordnende Maßnahmen gem. §§ 45 ff Baugesetzbuch**

- **Begründung und textliche Festsetzung sind Bestandteil des Bebauungsplanes**

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der ab dem 01.01.1998 geltenden Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Umlegungsgebiet

Alte Bahnhofstr.

Weg

Weg

MI 4 o II/III GRZ 0,4

MI 3 o II/III GRZ 0,4

MI 3 g III/IV GRZ 0,4

MI 1 g III/IV GRZ 0,6

r = 25m

(Schwartz)
Bürgermeister