BEBAUUNGSPLAN NR. I / 41 "GRÜNSTRASSE"

Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gemäß §§ 9 und 30 BauGB in der Fassung vom 08.12.1986, gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990, gemäß BauONW in der Fassung vom 26.06. 1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989, sowie gemäß PlanZVO in der Fassung vom 18.12.1991,

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Die im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 und 5 sind im WA 1 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Die im WA nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 - 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO im WA 2 unzulässig.

2. Garagen *und* Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Garagen und offene Carports einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.

Der seitliche Abstand muß bei Garagen und Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfiache errichtet werden, mindestens 1 m betragen.

3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs, 1 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von geschlossenen Mülltonnenbehältern unzulässig. (Vorgarten: Grundstücksflache zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht)

4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf im WA 2 nicht mehr als 0,5 m über der angrenzenden Erschließungsfläche liegen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5. Begrünung und Gestaltung von Freiflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die nicht überbauten oder befestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit einheimischer, standortgerechter Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigte Flachen wie Terrassen, Erschließungswege und Garagenzufahrten sind derart mit Schotterrasen, wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, Pflaster mit offenen Fugen oder ähnlichen nicht versiegelnden Materialien anzulegen, daß die Versickerung ≥ 1,5 m^3 pro m^2 befestigte Fläche und Stunde beträgt.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf der Friedhofsfläche sind die Einfriedung in Form einer Weißdornhekke und die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm gemessen in Im Höhe über der Bodenoberfläche zu erhalten.

7. Anpflanzung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pro Baugrundstück ist im Vorgartenbereich im WA 2 ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 50 cm gemessen in I m Hohe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Je angefangene 150 m^2 Grundstücksfiäche ist mindestens ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 50cm gemessen in 1m Höhe über der Bodenoberfläche anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Baumpflanzungen im Vorgarten werden auf diese Mindestbaumdichte angerechnet. Gleiches gilt für bereits bestehende und fachgerecht gepflegte Laubbäume auf dem Baugrundstück.

Bei abgängigen Bäumen ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

8. Begrünung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Fensterlose Mauern und Brandwände sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Flache Garagendächer sind vollständig fachgerecht zu begrünen.

9. Lärmschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Um einen hinreichenden Schutz vor Lärmimmissionen durch die Schütz-von-Rode-Straße brw. die Bardenberger Straße zu gewährleisten, sind die Wohngebäude im WA 1 mit Lärmschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 auszustatten.