

1. Änderung KLM-BP-001-f „Eigenherd Nord“ für das Grundstück Karl-Marx-Straße 2

Entwurf (Stand: 06.08.2012)

Textliche Festsetzungen

– Änderungen / Ergänzungen gegenüber der rechtswirksamen Fassung sind unterstrichen. –

1. „In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Außer auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 2 (Flur 9, Flurstück 158/1) sind oberhalb des ersten Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.“
2. „Beträgt in den Baugebieten 1, 2, 5 und 6 die Fläche des Baugrundstückes mehr als 1000 m², darf eine Grundfläche von 200 m² je Hauptgebäude nicht überschritten werden. In den Baugebieten 7 und 8 darf bei einer Größe des Baugrundstückes von mehr als 750 m² eine Grundfläche von 150 m² für das Hauptgebäude nicht überschritten werden.“
3. „In den Baugebieten 1, 2, 3, 4, 5 und 6 sind nicht mehr als fünf, in den Baugebieten 7 und 8 sind nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig.“
4. „In den Baugebieten 2, 3 und 4 ist das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss zu errichten.“
5. „Grundstücke mit Doppelhaushälften, die an die Grundstücksgrenze gebaut werden, müssen mindestens 500 m² groß sein. Die übrigen Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein.“
6. „Die als Höchstmaß festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die jeweils festgesetzte Geländehöhe über HN. Für die einzelnen Grundstücke gilt der jeweils nächstgelegene festgesetzte Höhenpunkt als Bezugspunkt. Ausnahmsweise sind technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 2 m über Firsthöhe zulässig.“
7. „Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“
8. „Die Flächen A1 bis A6 und A8 sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der anliegenden Grundstücke und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“
9. „Die Fläche A7 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 161/2, 162/2, 163/2 und 164/2 und mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.“
10. „Die Geltungsbereichsgrenzen A-B, C-D, E-F, G-H und H-A sind zugleich Straßenbegrenzungslinien.“
11. „Pro 150 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Pflanzenliste mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm in einer Stammhöhe von 130 cm

- einzurechnen. Es besteht die Möglichkeit, einen Baum durch die Pflanzung von 2 Obstbäumen als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu ersetzen. Dieses Gebot kann auch auf der unter Festsetzung 12 bezeichneten Fläche erfolgen und wird dort mit 4 m² je Baum angerechnet.“
12. „Innerhalb der Baugebiet müssen mindestens 30 % der Grundstücksfläche mit Pflanzen der Pflanzliste bepflanzt sein. Auf diese Fläche sind die Grundstücksteile, für die eine Pflanzbindung mit dem gebot zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt, anzurechnen.
Die Pflanzdichte der Sträucher, Heckenpflanzen und Kletterpflanzen ist der Pflanzenart und Wuchsform entsprechend herzustellen. Es sind mindestens 1 Großstrauch je 1,5 m² oder 3 Kleinsträucher je 1 m² Pflanzfläche zu pflanzen.
Die von einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern freibleibenden Vegetationsflächen sind mit einer Rasen- oder Wiesensaat, Stauden oder Einjahresblumen, Obst- oder Gemüsekulturen zu begrünen.“
13. „Auf den Flächen I und K mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung, Wege und Zufahrten sowie Stellplätze und Garagen unzulässig. Die vorhandene Vegetation ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Auf den übrigen Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung sind Wege und Zufahrten zulässig.“
14. „Fensterlose Außenwände, Garagen und Carports sind mit ausdauernden Kletterpflanzen entsprechend der Pflanzliste zu begrünen“
15. „Alle zu befestigenden Flächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen (z.B. mit Rasengittersteinen, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder Promenadenmischung). Auch Wasser und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“
16. „Stellplätze für Kraftfahrzeuge können unversiegelt bleiben, eine wassergebundene Decke erhalten oder teilversiegelt werden, mit Rasengittersteinen oder als Pflasterflächen mit Rasenfugen.
Bei mehr als vier nachzuweisenden Stellplätzen je Grundstück ist je angefangene zwei oberirdische Pkw-Stellplätze ein Baum der Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 18 – 20 cm in einer Pflanzinsel von mindestens 5 m² zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.“
17. „Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.“
18. Für das Grundstück Karl-Marx-Straße 2 (Flur 9, Flurstück 158/1) gilt:
Es sind nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer zulässig. Mansarddächer und Pultdächer sind unzulässig. Bei Satteldächern müssen sich die beiden einander gegenüber liegenden traufständigen Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden. Bei Walmdächern müssen sich zwei einander gegenüber liegende Seiten des Daches in einem gemeinsamen First schneiden.
Die Dachneigung muss an mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten des Daches mindestens 30° betragen.
Die Festsetzungen der Dachform und der Dachneigung gelten nicht für Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen sowie für untergeordnete Vorbauten im Sinne von § 6 Abs. 7 BbgBO.

Pflanzliste

Bäume, Sträucher, Hecken- und Kletterpflanzen müssen mindestens zweimal verpflanzt sein. Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens 100 –150 cm hoch sein, ausgenommen Färber- und Besenginster, hier sowie bei Kletterpflanzen muss die Höhe mindestens 40 – 60 cm betragen.

Baumarten

Ahorn, Berg-	Acer pseudoplatanus
Ahorn, Feld-	Acer campestre
Ahorn, Spitz-	Acer platanoides
Birke, Sand-	Betula pendula
Eberesche, Gemeine	Sorbus aucuparia
Eibe, Gemeine	Taxus baccata
Eiche, Stiel-	Quercus robur
Eiche, Trauben-	Quercus petraea
Elsbeere	Sorbus torminalis
Hainbuche, Gemeine	Carpinus betulus
Kiefer, Gemeine	Pinus sylvestris
Linde, Winter-	Tilia cordata
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum

Straucharten

Kleinststräucher

Ginster, Besen-	Sarothamnus scoparius
Ginster, Färber-	Genista tinctoria

Großsträucher

Hartriegel, Blutroter	Cornus sanguinea
Hartriegel, Weißer	Cornus alba
Haselnuß	Corylus avellana
Heckenkrische, Rote	Lonicera xylosteum
Liguster, Gemeiner	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rose, Filz-	Rosa tomentosa
Rose, Hunds-	Rosa canina
Rose, Wein-	Rosa rubiginosa
Schneeball, Gewöhnlicher	Viburnum opulus
Wacholder, Gemeiner	Juniperus communis
Weißdorn, Eingrifflicher	Crataegus monogyna
Weißdorn, Zweigrifflicher	Crataegus laevigata

Kletterpflanzen

Blauregen	Wisteria sinensis
Efeu, Gemeiner	Hedera helix
Geißblatt, Echtes	Lonicera caprifolium
Geißblatt, Feuer-	Lonicera x heckrottii
Geißblatt, Immergrünes	Lonicera henryi
Geißblatt, Deutsches	Lonicera periclymenum
Hopfen, Gemeiner	Humulus lupulus
Knöterich, Schling-	Polygonum aubertii
Waldrebe, Gewöhnliche	Clematis vitalba
Weinrebe	Vitis vinifera
Zaunrebe, Fünfblättrige	Parthenocissus inserta
Zaunrebe, Dreilappige	Parthenocissus tricuspidata