

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9])		B-Plan-Vorentwurf (Stand: 23.11.2015)
1. Art der baulichen Nutzung		
<u>Allgemeine Wohngebiete</u>		
1.1	[aus 019-5 und 019-9] Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) BauNVO sind: - Gartenbaubetriebe - Tankstellen	1.1 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen:] In den allgemeinen Wohngebieten sind unzulässig: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.
2. Maß der baulichen Nutzung		
<u>Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche</u>		
	[aus 019-5 und 019-9] Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02: GRZ 0,4	Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02: GRZ 0,4
<u>Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche, Vollgeschosse</u>		
	[aus 019-5 und 019-9] Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02: GFZ 1,2	Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02: GFZ 1,2
	[aus 019-5 und 019-9] Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02: max. III Vollgeschosse	Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02: max. III Vollgeschosse
<u>Höhe baulicher Anlagen</u>		
II.5	[aus 019-4] Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugaufbauten sowie ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/-anlagen) und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante baulicher Anlagen zulässig.	2.2 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen und modifiziert:] Ausnahmsweise sind technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Aufzugaufbauten sowie ortsfeste Sendefunkanlagen, Sendemasten (Mobilfunkmasten/-anlagen) und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Oberkante baulicher Anlagen zulässig.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Größe der Baugrundstücke		
<u>Bauweise</u>		
	[aus 019-5 und 019-9] Allgemeines Wohngebiet, WA 01, WA 02: offene Bauweise	Allgemeines Wohngebiet WA 01, WA 02: offene Bauweise

DS-Nr. 152/15

Anlage 3

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9])		B-Plan-Vorentwurf (Stand: 23.11.2015)
<u>Anzahl der Wohnungen</u> 3.1 [aus 019-5 und 019-9] Im WA sind Einzel- und Doppelhäuser, mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig.		entfällt.
3.2 [aus 019-5 und 019-9] Im allgemeinen Wohngebiet sind Hausgruppen mit bis zu 5 Einheiten mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, gemäß zeichnerischer Festsetzung zulässig. In den allg. Wohngebieten WA 01, WA 02 sind Hausgruppen mit maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude mit einer maximalen Länge von 50 m (offene Bebauung) zulässig.		entfällt.
4. Immissionsschutz <u>Straßenbegrenzungslinie</u>		
Immissionsschutz [aus 019-4] Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen an den Fassaden, die innerhalb der Fläche ABCDEFGHNLMA der Förster-Funke-Allee, der Straße Ring am Feld sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes zugewandt sind, die Außenbauteile einschließlich der Fenster - von Bürräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB, - von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungststätten und Unterrichtsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB, - von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.		3.3 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten H1 und H2 (entlang Drachensteig), J1 und J2 sowie J3 und J4 (entlang Förster-Funke-Allee) ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
[aus 019-4] Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) müssen an den Fassaden, die innerhalb der Fläche ABCDEFGHNLMA der Förster-Funke-Allee, der Straße Ring am Feld sowie der östlichen Grundstücksgrenze des Baugrundstückes zugewandt sind, die Außenbauteile einschließlich der Fenster - von Bürräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB, - von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB, - von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.		4. [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 und 019-4 übernommen:] Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 01 und WA 02 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) an den Fassaden, die der Förster-Funke-Allee zugewandt sind, die Außenbauteile einschließlich der Fenster - von Bürräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 35 dB, - von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben und Unterrichtsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB, - von Bettenräumen in Krankenanstalten und Sanatorien ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'_{w,res}$ nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9])	B-Plan-Vorentwurf (Stand: 23.11.2015)
Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der der Förster-Funke-Allee abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung). Von der Förster-Funke-Allee abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Dem Schlafen dienende Räume innerhalb der Fläche ABCDEFGHN-LMA, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.	Alternativ können die schutzbedürftigen Räume auch auf der der Förster-Funke-Allee abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden (lärmgeschützte Grundriss- bzw. Fassadengestaltung). Von der Förster-Funke-Allee abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Dem Schlafen dienende Räume innerhalb der genannten Flächen, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind mit einer schalldämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten. Die Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.
6. Grünordnerische Festsetzungen <u>Versiegelung</u> V.1 [aus 019-4] Die Befestigungen von Zufahrten und Stellplätzen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. [aus 019-5 und 019-9] Das Niederschlagswasser in Flächen für Gemeinbedarf 1-4, WA, MI sowie ST 1, 2 und 6 ist auf den Grundstücken zu versickern. <u>Neuanpflanzungen</u> 16. [aus 019-5 und 019-9] Im WA 01-02 ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum I. oder II. Ordnung gem. Festsetzung B 8. und B 9. zu pflanzen, davon mindestens 1 Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie und mindestens 45 % großkronige Bäume. Baumpflanzungen für Stellplätze gem. Festsetzung B 13. sind hierauf nicht anrechenbar. Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern gem. Festsetzung B 8. in einer Pflanzdichte von mindestens 1	5.1 Auf den Baugrundstücken sind die Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. entfällt. 5.4 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen und vereinacht:] In den allg. Wohngebieten WA 01 u. WA 02 ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung der Pflanzenliste mit Stammumfang (StU) von mindestens 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen, darunter mindestens 1 Baum in der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und mindestens 45 % Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume). Mindestens 15 % der Grundstücksfläche sind mit Sträuchern der Pflanzenliste in einer Pflanzdichte von mindestens 1 Strauch / 2 m²

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9])		B-Plan-Vorentwurf (Stand: 23.11.2015)
Strauch/2 m² anzulegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand sowie erforderliche Ersatzbaumpflanzungen sind anrechenbar.		anzulegen. Vorhandener Baum- und Strauchbestand sowie erforderliche Ersatzbaumpflanzungen sind anrechenbar.
V.4 [aus 019-4] Flachdächer, ausgenommen Glasdächer, mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind zu 50 % zu begrünen, soweit sie nicht für wohnbezogene andere Nutzungen befestigt werden (z.B. Terrassen).		5.5 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen und vereinacht:] Flachdächer, ausgenommen Glasdächer, mit einer Ausdehnung von mehr als 30 m² sind zu mindestens 50 % zu begrünen.
7. Gestalterische Festsetzungen		
<u>Fassaden</u>		
VI.1 [aus 019-4] Als Fassadenmaterial sind Putz, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen sowie für Einzelelemente Metalle zulässig.		6.1 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 und 019-4 übernommen:] Als Fassadenmaterial sind Putz, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen sowie für Einzelelemente außerdem Metalle zulässig. Photovoltaik Elemente sind an Fassaden zulässig.
<u>Materialien</u>		
2.1 Wohngebiete		
2.1.1 [aus 019-5 und 019-9] Als Fassadenmaterialien sind Putz nur in hellen Tönen, Klinker, Holz, Glas und Natursteinverkleidungen zulässig. Photovoltaik Elemente sind an Fassaden zulässig.		
2.1.2 [aus 019-5 und 019-9] Als Dachdeckungsmaterialien sind Betondachsteine und Tonziegel nur in roten und braunen und dazwischenliegenden Farbtönen sowie in anthrazit zulässig. Für untergeordnete Dachelemente (Gauben) ist zusätzlich Zink- oder Kupferblech zulässig. Solaranlagen, Photovoltaik Elemente u.ä. sind auf den Dächern zulässig.		6.2 entfällt.
<u>Dachformen</u>		
3.1.1 [aus 019-5 und 019-9] In den allgemeinen Wohngebieten/ Mischgebieten sind nur Sattel-, Walm-, Zelt- und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung ab 12 % zulässig.		6.3 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 übernommen und angepasst:] In den allgemeinen Wohngebieten sind nur symmetrische Sattel-, Zelt- und Walmdächer und Pultdächer mit einer Mindestdachneigung ab 12 % zulässig. Bei Satteldächern müssen sich die beiden ei-

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9])	B-Plan-Vorentwurf (Stand: 23.11.2015)
	ander 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. <u>Ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden.</u>
Gebäudehöhen 4.1 <u>[aus 019-9]</u> Die Traufhöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhe nicht überschreiten: II = max. 7,0 m III = max. 11,0 m IV = max. 15,0 m. Die festgesetzten Traufhöhen nach Satz 1 beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.	6.4 entfällt. 6.7 <u>In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Traufhöhen der Vollgeschosse folgende Höhe nicht überschreiten:</u> II = max. 7,0 m III = max. 11,0 m IV = max. 15,0 m Die festgesetzten Traufhöhen nach Satz 1 beziehen sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird.
Einfriedungen VI.4 <u>[aus 019-4]</u> Einfriedungen sind als offene Zäune oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf 1,20 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (41,99 m ü. HN) nicht überschreiten. Entlang der Förster-Funke-Allee sind Einfriedungen unzulässig.	entfällt. 6.8 <u>[aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019 und 019-4 übernommen:]</u> Einfriedungen sind als offene Zäune (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune) oder Hecken auszubilden. Ihre Höhe darf straßenseitig sowie seitlich bis zur vorderen Baugrenze 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich ab der Straßenbegrenzungslinie sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von maximal 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von
5.1 <u>[aus 019-5 und 019-9]</u> Einfriedungen sind in den allgemeinen Wohngebieten nur als offene Einfriedungen (z.B. Holzlatten- oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) zulässig. Die Höhe dieser Einfriedungen darf 1,20 m über der festgesetzten Höhe der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Terrassentrennwände sind bei Doppel- und Reihenhäusern bis zu einer Länge von max. 2,50 m zulässig, sie dürfen eine Höhe von	

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9])	B-Plan-Vorentwurf (Stand: 23.11.2015)
max. 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten. 5.2 [aus 019-5 und 019-9] Als Einfriedung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauN-VO und der Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Kletterfelsen, sind nur offene Einfriedungen (z.B. Holzlaten- oder Drahtflechtzäune bzw. als Hecken- oder Strauchpflanzungen) mit einer Höhe von maximal 2,00 m – gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche – zulässig. <u>Werbeanlagen</u> 6.1 [aus 019-5] Auf dem Grundstück August-Bebel-Platz 2 (Fl. 8, Flst. 1493/1 tw. u. 1494/1 tw.) sind Werbeanlagen ausschließlich für Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen und mit einer Höhe von max. 80 cm und einer Ansichtsfläche von max. 2 m² zulässig. Im Übrigen sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Werbeanlagen nur für Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Höhe von max. 40 cm und eine Ansichtsfläche von max. 0,25 m² nicht überschreiten.	maximal 2,00 m über der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der Terrassentrennwand überdeckt wird, nicht überschreiten. 6.9 entfällt. entfällt.
<u>Standplätze für Abfallbehälter</u> 7.1 [aus 019-2, 019-5 und 019-9] Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen. VI.6 [aus 019-4] Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von Verkehrsflächen zu schützen und einzugrünen.	6.12 [aus rechtswirksamer Fassung B-Plan 019-4 übernommen:] Freistehende Standplätze für Abfallbehälter sind gegen Einsicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu schützen und einzugrünen.
8. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen <u>Nebenanlagen</u>	

Gegenüberstellung der Textlichen Festsetzungen

(Änderungen sind durchgestrichen bzw. unterstrichen)

B-Plan 019 u. Änderungen (rechtswirksam) (Stand: 30.10.2001 [019-2], 30.01.2009 [019-5], 31.08.2012 [019-9])	B-Plan-Vorentwurf (Stand: 23.11.2015)
4.1 <u>[aus 019-5 und 019-9]</u> Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO dürfen eine Grundfläche von 6,0 qm nicht überschreiten. Sie können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erricht werden, jedoch nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze. Davon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese Festsetzung gilt nicht für Flächen für Gemeinbedarf und für Flächen für Sport- und Spielanlagen.	7.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO – mit Ausnahme von Einfriedungen und Müllboxen – sind erst ab einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen sind mit ihrer Frontlinie gegenüber der Frontlinie der baulichen Hauptanlage um mindestens 1,0 m nach vorwärts oder rückwärts zu versetzen.
9. Sonstiges <u>Aufhebung von Festsetzungen</u> <u>[aus 019-4]</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.	8. [neu aufgenommen:] Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 und 4 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.