

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Im Kerngebiet sind
 - Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungstätten gemäß § 7(2)2 BauNVO sowie
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gemäß § 7(2)5 BauNVOnicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 fallen und Wohnungen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 nicht überschritten werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

4. Die Firsthöhen der Vollgeschosse dürfen folgende Höhen, welche sich auf den Mittelwert der natürlichen Geländehöhe innerhalb der Fläche, die von der baulichen Anlage überdeckt wird, nicht überschreiten:

II = max.	9,00 m
III = max.	12,50 m
IV = max.	16,00 m.

Ausnahmsweise sind technische Aufbauten (z.B. Dachaufbauten, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen und Einrichtungen dienen) bis zu einer Höhe von 2,0 m über Firsthöhe zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

5. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sowie überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BIMSCHG

6. Das resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der gesamten Außenbauteile von Gebäuden an der autobahnzugewandten Seite für das Kerngebiet (Nutzung Wohnen und Einzelbüros) muss mindestens 31 dB(A) betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN UND AUSGLEICHSMABNAHMEN

7. Auf den Baugrundstücken sind Befestigungen von Wegen, PKW-Zufahrten und PKW-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Asphaltierungen sind unzulässig. LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze sind mit Vollversiegelung zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
8. Je 150 m² festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Baum der Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
9. Je 500 m² der Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Baumpflanzungen auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. Festsetzung 8 sind hierauf anrechenbar. Baumpflanzungen für Stellplätze gemäß Festsetzung 10 sind hierauf nicht anrechenbar. Mindestens 5 % der Grundstücksfläche ist mit Sträuchern gemäß Pflanzenliste 3 in einer Pflanzdichte von 1 Strauch / m² anzulegen. Sofern vollversiegelte LKW-Zufahrten, LKW-Rangierflächen und LKW-Stellplätze hergestellt werden, ist zusätzlich je 750 m² dieser Flächen 1 Baum I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10. Je vier nicht überdachte Stellplätze ist ein hochstämmiger Baum gemäß Pflanzenlisten 1 oder 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Mindestgröße von 2,5 m x 2,5 m aufweisen. Parkplätze mit mehr als 30 Stellplätzen sind durch mindestens 2,00 m breite Grünstreifen mit Bäumen der Pflanzenliste 1 zu untergliedern, Anzahl der Bäume entsprechend Satz 1.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
11. Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 15° Dachneigung ist zu 70 % der Gesamtfläche eine extensive Dachbegrünung aufzubringen und zu erhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepasster Gras- und Staudenvegetation gem. Pflanzenliste 4 zu verwenden. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen (z.B. Glasdach) können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 m² zu begrünende Dachfläche drei Bäume gem. Pflanzenliste 1 oder 2 zusätzlich zu den sonstigen Bepflanzungen auf dem Grundstück gepflanzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
12. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken vegetationsfähigen Substratschicht zu überschütten und je 150 m² mit einem Baum der Pflanzenliste 1 oder 2 zu bepflanzen und zu erhalten. Im Kronenbereich hochstämmiger Bäume hat die Substratschicht eine Stärke von mindestens 1,5 m aufzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
13. Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sind mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen der Pflanzenliste 5 mit der dort definierten Pflanzdichte zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)