Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 3 BauGB, §§ 1, 4,BauNVO, und § 13 BauNVO
Art der baulichen Nutzung;

Entsprechend § 1 Abs. 2 BauNVO wird das Baugebiet als WA - Gebiet festgesetzt.

Ausnahmen entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Entsprechend § 1 Abs. 7 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 3 BauGB a. F. ist in den Mehrfamilienhäusern (Stadtvillen; zwischen Walther -Rathenau- Str., Amselsteig, Meisenweg und der nördlichen Grenze des Robinienwäldchen sowie zwischen Walther- Rathenau-Str., Drosselweg, Meisenweg und der nördlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf) gewerbliche Nutzung nur im Erdgeschoß zulässig.
Als zulässige gewerbliche Nutzung ist entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche,kulturelle,soziale,gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die entsprechend § 13 BauNVO zu nutzenden Räume für freie Berufe sind nur im Erdgeschoß zulässig

§ 14 Abs. 1 BauNVO
Nebenanlagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen. Ausdrücklich zugelassen sind, Terrassen und Schwimmbecken sowie Sichtschutzmauern und Pergolen bei Terrassen und Schwimmbecken ohne oberirdische Aufbauten sowie Einrichtungen der Versorgungsträger.

§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB
Garagen
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die Errichtung von Tiefgaragen ist im Bereich der Stadtvillen zulässig. Für jede Wohneineit ist eine Garage oder ein überdachter Stellplatz außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes vorzusehen.
Gemeinschaftsgaragen werden ausgeschlossen. Überdachte Stellflächen sind in wesendlichen Gestaltungsmerkmalen, wie Größe, Höhe,Dachgestaltung,Materialien sowohl einander als auch dem Hauptgebäude anzugleichen.

Dachgauben, Dacheinschnitte
Die einzelnen Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe höchstens ½ der Firstlänge betragen.
Das Einzelelement darf eine Breite von 3,50 m und eine Höhe von 1,20 m (senkrecht von Oberkante Sparren gemessen) nicht überschreiten.

§ 89 Abs.1 Nr. 4 u. Abs. 10 BbgBO
Gärtnerische Gestaltung
Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei sind mindestens 40% der Vorgartenfläche als nicht befestigte Pflanzfläche anzulegen,mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenfläche mit lockeren Stauden und Buschpflanzen zu bepflanzen

Einfriedungen
Einfriedungen sind bis 0,80 m zulässig.

Gestaltung der Müllplätze
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzungen (Hecken u.ä.) oder Abmauerungen so anzulegen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können (siehe auch Grünordnungsplan).

Außenhaut
Die Farben für die Außenhaut der Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Grelle und intensive Farben sind unzulässig.

Wind- und Sichtschutzeinrichtungen
Für Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, das Material der Gebäudehaut oder Holz zu verwenden. Die den Terrassen zugeordneten Sichtschutzwände dürfen max. 5,0 m lang und 1,8o m hoch errichtet werden.

Sockel
Sockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenwand herzustellen. Sie sind bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Soweit erforderlich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

Ausschluß von Material
Die Verwendung von gewelltem Glas, Blech o.ä. ist unzulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoffe, Metalle oder Pappen sind als Material für Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

§9 Abs.1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 20 BauGB
Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen dienen der Gliederung und Abgrenzung des B-Plangebietes. Zu ihnen zählen das Robinienwäldchen und die Kiefernrestfläche im Süden.

Entwicklung des Robinienwäldchen
Das Robinienwäldchen einschließlich die diesem Biotop zugeordnete Fläche (ca. 400 m^2) ist durch Pflanzen von Bäumen und Sträuchern entsprechend Pflanzliste naturnah aufzuwerten. Es werden Bäume der Baumschulqualität U = 8 - 10 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen, und Sträucher der Baumschulqualität H = 60 - 100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, sowie eine Pflanzmenge von 1 Baum/ 4m^2 und ein Strauch/ 1 m^2 festgesetzt.

Entwicklung der Kiefern-Restfläche an der Heinrich-Zille-Str.
Die Kiefern- Restfläche ist als Kiefern-Eichen-Mischwald mit einer gestalteten Waldrandzone zu entwickeln. Dazu sind Bäume und Sträucher lt. Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzqualität wird mit U = 8 -10 cm, 2x verpflanzt mit Ballen für Bäume und für Sträucher mit einer Höhe von 60 -100 cm, 2 x verpflanzt ohne Ballen, festgesetzt. Die Pflanzmenge beträgt 1 Baum/ 4 m^2 und 1 Strauch/ 1 m^2.

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
Das anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen befindlichen und im BP dargestellten Bäume sind zu erhalten.
Mindestens 30 % der Bäume und Sträucher auf den Privatgrundstücken, müssen bei Neuanpflanzungen der Pflanzliste entsprechen. Thujahecken sind ausgeschlossen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser, zwischen Walther-Rathenau-Str., Amselsteig, Meisenweg und der nördlichen Grenze des Robinienwäldchen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 17 Bäume zu pflanzen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser, zwischen Walther-Rathenau-Str., Drosselweg, Meisenweg und der nördlichen Grenze der Fläche für Gemeinbedarf sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 17 Bäume zu pflanzen.

Pflanzqualität	Bäume	U= 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen.
	Sträucher	H = 60-100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Je Baugrundstück ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Straßenbaumpflanzungen mit Unterpflanzungen auf Verkehrsflächen
Entlang der öffentlichen Straßen sind Straßenbaumpflanzungen mit 66 Stück standortgerechten Laubbäumen entsprechend Pflanzliste vorzunehmen. Es sind Bäume der Baumschulqualität U = 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, im Abstand von 10 - 12 m festgesetzt. Für die Unterpflanzung sind standortgerechte Sträucher und Bodendecker lt Pflanzliste zu verwenden.

Stellplatzbegrünung
Pro 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum der Baumschulqualität U = 16 - 20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen, zu pflanzen. Die Pflanzfläche ist mit mindestens 4 m^2 festgesetzt.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Bindung für die Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen
Die im BP festgesetzten Solitärs, Baumgruppen und Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten.

Stellflächen
Für die Befestigung der Stellflächen und der Zufahrten sind ausschließlich wasserdurchlässige Materialien, z. B. hydrologisch wirksame Betonfiltersteine; Natursteine oder Pflasterklinker zulässig. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesendlich mindern, sind unzulässig.

§ 9 Abs. 6 BauGB
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

Trinkwasserschutzgebiet IIII
Das gesamte B-Plan-Gebiet befindet sich in der TWSZ III. Die Zulassung von Nutzungen ist in der TGL 43850 geregelt. Die TWSZ-Kommission ist in die Entscheidung über geplante Nutzungen einzubeziehen.

Hinweis
Ablagerungen im Boden
Mit den, in den Flurstücken 2/343,Flur 12, Robinienwäldchen und Flurstück 2/337, Flur 12,Freifläche befindlichen Ablagerungen wird wie folgt verfahren:

Flurstück 2/343 der Flur 12 — Der im Rahmen des Parkplatzbaus anfallende Bodenaushub ist zu separieren und unter Berücksichtigung der LAGA „ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln" vom 07. September 1994 zu untersuchen und anschließend ordnungsgemäß zu verwerten bezw. zu entsorgen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind unverzüglich der Unteren Abfallbehörde vorzulegen.

Flurstück 2/337 der Flur 12 — Im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen im Bereich der Sondierungspunkte B1 und B2 anfallender Bodenaushub ist zu separieren und darf nur unter Berücksichtigung der LAGA „ Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralisachen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln" vom 07. September 1994 am Standort wieder eingebaut werden.

Der auf dem Flurstück 2/337, Flur 12 geplante Spielplatz muß sich zwischen den beiden westlich gelegenen Baufeldern befinden.

Wird die geplante Nutzung des Robinienwäldchen bzw. des Bereiches der beiden Sondierungspunkte auf der danebenbefindlichen Fläche geändert, muß unverzüglich die Untere Abfallbehörde konsultiert werden.

Pflanzliste

1. Straßenbäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer plantanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus laevis	Flatterulme
Betula pendula	Sandbirke

2. Gehölze zur Verwendung auf öffentlichen Grünflächen und in Privatgrundstücken

2.1 großkronige Bäurne

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Betula pendula	Sandbirke
Betula pubescens	Moorbirke
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Obstgehölze	Kirsche, Birne, Apfel, Pflaume

2.2 schmalkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Schmalkroniger Berg-Ahorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus pyraster	Wildbirne
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	nordische Eberesche

3. Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lycium barbarum	Gemeiner Bocksdorn
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus avium	Vogelkirsche
Rosa Cannina agg.	Hundsrose
Rubus calsius	Kratzbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rosa corymbifera	Hagebutte
Rosa rubiginosa	Weinrose
Hippophae rhamnoides	Sanddorn

3. Bodendecker

Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Vinca minor	Immergrün
Hypericum calycinum	Immergrünes Johanneskraut
Geranium spec.	Storchenschnabel
Euonymus fortuna	Spindelstrauch
Hedera helix	Efeu

4. RSM 10 Landschaftsrasen D (für den lichten Halbschatten)

Agrostis tenuis	Rotes Straußengras
Deschampsia flexuosa	Drahtschmiele
Festuca ovina tenuifolia	Gemeiner Schwingel
Festuca rubra commutata	Horstrotschwingel
Festuca rubra rubra	Ausläuferrotschwingel
Festuca rubra frichophylla	Rotschwingel
Poa pratensis	Wiesenrispe
Poa nemoralis	Hainrispe

Kräuter und Leguminosen
(sie sind den jeweiligen Saatmischungen zu Lasten von Festuca ovina beizugeben)

Agrimonia eupatoria	Gewöhnlicher Odermennig
Achimilla millefolium	Schafgarbe
Campanula patula	Wiesenglockenblume
Centaurea jacea	Flockenblume
Carum carvi	Wiesenkümmel
Chrysanthenum leucanthenum	Margerite
Cichorium intybus	Wegwarte
Daucus carta	Wilde Möhre
Foeniculum vulgare	Echter Fenchel
Galium mollugo	Wiesen-Labkraut
Galium vernum	Echtes Labkraut
Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel
Hieracium pilosella	Habichtskraut
Leontodon spezies	Rauher Herbst Löwenzahn
Pimpinella saxifraga	Kleine Bibernelle
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Lotus corniculatus	Hornschotenklee
Medicago lupulina	Gelbklee
Trifolium pratense	Wiesenklee
Trifolium dubium	Zwergklee
Vicia cracca	Vogelwicke

Aussaatmenge: 10 g/m^2