Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Städtebauliche Festsetzungen

1.1 Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet keine Ausnahmen zulässig. In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO i.V.m. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB).

1.2 Überschreitung der Grundfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Nebenanlagen und Stellplätze und ihre Zufahrten um bis 75% zulässig. In dem Mischgebiet MI ist eine entsprechende Überschreitung der zulässigen Grundflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO).

1.3 Berechnung der Geschossfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig mitzurechnen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO).

1.4 Traufhöhe

Die festgesetzte maximale Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 kann ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Bauweise

In dem Baugebiet WA 1 ist ausschließlich eine abweichende Bauweise mit Gebäudelängen von mindestens 45 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB).

1.6 Ausnahme auf dem Fahrrecht F

Die mit 8 m Breite festgesetzte Tordurchfahrt mit dem Fahrrecht F kann ausnahmsweise auf bis zu 5 m reduziert und um bis zu 3 m in beide Richtungen verschoben werden, wenn verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

1.7 Tiefgaragen und Stellplätze

Die Geschossdecke von Tiefgaragen darf bis zu 1,40 m über der Geländeoberfläche von 32,25m über DHHN 92 liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 16 Abs.5 BauNVO).

1.8 Tiefgaragen und Stellplätze in den WA

Tiefgaragen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nur auf der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten / Rampen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).

1.9 Tiefgaragen und Stellplätze im MI

Im Mischgebiet MI sind Stellplätze, Garagen und Garagengeschosse im Bereich einer Grundstückstiefe von 12m - gemessen von den Straßenbegrenzungslinien - nicht zulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen, deren Deckenoberkante unter der Geländeoberfläche von 32,25m über DHHN 92 liegt.

Im übrigen sind Stellplätze innerhalb des gesamten Baugebietes, Garagengeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten und Rampen sind im gesamten Baugebiet zulässig (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs.6 BauNVO).

1.10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Entlang der Strecke XY ist eine 7,50m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Diese muss einschließlich zulässiger Tore ein Schalldämmmaß von mindestens $R'w = 12$ dB aufweisen.

Im Bereich der mit Z gekennzeichneten Fläche müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster und Lüftungsanlagen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ($R'w$ res nach DIN 4109, Ausgabe 6/96) von mindestens 30 dB aufweisen. Innerhalb der Fläche Z dürfen zudem an den dem Posthof zugewandten Giebelseiten keine schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 errichtet werden.

Es können auch andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung getroffen werden (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB).

2. Gestaltungsfestsetzungen nach § 89 Abs.1 Nr.1 BbgBO

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind auf den als Allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Grenzen der Allgemeinen Wohngebiete zu dem Mischgebiet sowie für Spielplätze.

3. Grünfestsetzungen

3.1 Bepflanzung von Stellplatzflächen

Ebenerdige, offene Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

3.2 Dachbegrünungen von Tiefgaragen

Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen (Tiefgaragendächer) in den Allgemeinen Wohngebieten sind extensiv zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mindestens 25 cm betragen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB).

3.3 Dachbegrünungen

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 30° Grad ab einer Größe von mehr als 100 m² sind zu begrünen. Dies gilt nicht für eine Bebauung im WA 2, sofern sie vier Geschosse aufweist sowie im MI bis zu einer Grundstückstiefe von 18 m gemessen von der straßenseitigen Grundstücksgrenze (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB).

3.4 Baumpflanzung im Bereich der Tiefgarage

Im Bereich der Tiefgarage sind mindestens 6 großkronige Laubbäume der Mindestsortierung Solitärbaum, 200 cm - 300 cm Höhe zu pflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB.).

3.5 Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. großfugig verlegtes Pflaster) herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für behindertengerechte Rampen. Im Mischgebiet gilt diese Festsetzung für mindestens 25 % der offenen oberirdischen Pkw-Stellplätze. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

3.6 Bepflanzung von Fassaden und Müllsammelplätzen

Innerhalb der Fläche Z sind die nach Süden gerichteten Fassaden mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt. im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen. Müllsammelplätze sind mit Rankgittern einzufassen und ebenfalls mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x verpflanzt. im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

3.7 Bepflanzung von Garagengebäuden

Außenwandflächen von Garagengebäuden in dem Mischgebiet MI sind mit rankenden Pflanzen der Mindestsortierung 3 x v. im Container, 100/150 cm hoch / eine Pflanze je 2 lfdm zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Hinweise

- In dem Teilbereich des Flurstückes 685/1, auf dem ehemals eine Synagoge stand, sind Anlagen für kirchliche Zwecke ausdrücklich erwünscht. Die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet läßt Anlagen für kirchliche bzw. religiöse und kulturelle Zwecke allgemein zu.
- Sollten bei den Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird darauf hingewiesen, dass die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen ist.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete sollen für sämtliche Bewohner zur Verfügung stehen. Hier sollten vertragliche Vereinbarungen zwischen den unterschiedlichen Grundstücksbesitzern erfolgen.