

A. FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN DURCH TEXT

FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN

1. GELTUNGSBEREICH

Flur-Nr.: 845/48, 845/26(Teilfläche), 818/2(Teilfläche), 845/47(Teilfläche),
818/3, 818/1(Teilfläche), 949(Teilfläche)



2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- die Art der baulichen Nutzung wird einheitlich als Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgeschrieben.
- Die Fläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird zur Errichtung eines Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes genutzt.
- Die innerhalb der Baugrenzen liegenden Verkaufsflächen dienen ausschließlich dem Warensortiment des beabsichtigten Bau-, Garten- und Heimwerkermarktes.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig.
- Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt (a). Gebäudelängen über 35m sind durch Vor- und Rücksprünge von mind. 30cm in der Fassade zu gliedern. An der Westseite des geplanten Gebäudekomplexes wird eine geschlossene Bauweise festgelegt. (g)

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 5 Abs.2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Baumassenzahl BMZ, einer Grundflächenzahl GRZ und einer Trauf- und Firsthöhenbeschränkung als Höchstgrenze für den Geltungsbereich festgesetzt.

Die Baumassenzahl beträgt maximal 3,2.
Die Grundflächenzahl beträgt maximal 0,8.
Die Traufhöhe beträgt maximal 10m, das entspricht 622,30m üNN.
Die Firsthöhe beträgt maximal 11,50m, das entspricht 623,80m üNN.

Bei der Ermittlung der GRZ werden befestigte Verkehrs- und PKW- Parkflächen nicht in Ansatz gebracht.

4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 BauGB, §§ 22 UND 23 BauNVO)

BAUGRENZE
BAULINIE

Die Fläche des Geltungsbereiches, in der bauliche Anlagen errichtet werden können, wird durch eine Baugrenze festgelegt. (Haupt- und Nebengebäude dürfen nur innerhalb dieser Baugrenze errichtet werden.)

An der östlichen Grundstücksgrenze wird die Baugrenze 5m vom öffentlichen Fußweg abgerückt.

5. BAULICHE GESTALTUNG

- Dachform:
Zulässig sind geneigte Dächer als Sattel-, Waln- oder Zeldächer mit einer Dachneigung von maximal 27 Grad.
- Außenwände:
Als verputztes Mauerwerk oder in Leichtbauweise mit farblsch beschichteten Metall- oder Holzpaneelen und großflächigen Verglasungen. Grellfarbige großflächige Fassadenteile sind zu vermeiden.
- Werbeanlagen:
Für Werbeanlagen sind gesonderte Bauanträge vorzulegen. Lauflichtreklamen sind unzulässig.
- Einfriedungen:
Als Einfriedungen werden, soweit erforderlich, verzinkte Metallgitterzäune ohne Betonsockel zugelassen. Das Zaungeflecht darf eine Höhe von 3,50m nicht überschreiten.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (FAHRBAHN)
OFFENTLICHER GEH- UND FAHRRADWEG
OFFENTLICHER GEHWEG
SICHTDREIECK
VERKEHRSFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE

Sichtdreiecke sind von Vorbauten und Geländemodellierungen über 0,80m freizuhalten. Im Sichtdreieck können ausnahmsweise hochstämmige Bäume mit Ansatz oberhalb 2,50m gepflanzt werden.
Für alle Verkehrsflächen ist die DIN 18024 "Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich" einzuhalten.

7. GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Nr.25 BauGB)

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
BESTEHENDE BAUMGRUPPE
ZU ERHALTENDER GEHOLZBESTAND
LAUBBAUM GEPLANT (I. WUCHSORDNUNG)

Zur Abgrenzung der bebaubaren Flächen zur bestehenden Naherholungsfläche im Osten und zum im Westen anschließenden reinen Wohngebiet ist ein privater Grünstreifen vorzusehen.

8. STELLPLÄTZE

Die Anzahl der Stellplätze ist mit dem Bauantrag nachzuweisen und in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen.
Die Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotter-, Pflaster- oder Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan eines qualifizierten Landschaftsplanungsbüros einzureichen.

1. SCHUTZ VON VEGETATION UND OBERBODEN

- Sicherstellung des Oberbodens:
Der Oberboden ist von der Bearbeitungsfläche vor Baubeginn vollständig abzutragen, geordnet zu lagern und ausschließlich für vegetations-technische Zwecke wiederzuverwenden. Es gilt die DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke".

2. BÄUME (FESTSETZUNGEN)

- I. Wuchsordnung
AP - Acer platanoides
FE - Fraxinus excelsior
II. Wuchsordnung
AC - Acer campestre
PA - Prunus avium

3. STRÄUCHER

- Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Hydrangea petiolaris
Ribes alpinum

4. BODENDECKER

- Euonymus fortunei
Ligustrum vulgare
Potentilla fruticosa
Spiraea 'Little Princess'

5. KLETTERGEHÖLZE

- Parthenocissus quinquefolia
Tb. ab 2 Triebe

6. NEGATIV-PFLANZLISTE

Folgende Gehölze sind aus Gründen des Stadt- und Landschaftsbildes nicht zugelassen:

- Ahornarten : alle rotlaubigen und weißbunten Arten sowie Silberahorn
Buchen : die Blaubuche sowie die Trauerbuche
Pappeln : die italienische Pyramidenpappel
Weiden : alle Trauerformen
Tannen : alle blau- und silbernadigen Arten
Zedern : alle Arten
Scheinzypressen : alle bläunadigen Arten
Fichten : alle blau- und silbernadigen Arten
Lebensbaum/Thuja : alle Arten
Wacholder : alle gelb-, blau- und silbernadigen Arten
Eiben : alle gelbnadigen Arten

7. PFLANZGRÖSSEN

Bäume I. Wuchsordnung
Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung
Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung
Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 10-12 cm vorgeschrieben.

8. BAUMGRUBEN

Für die im Plan an der jeweiligen Stelle festgesetzten Bäume sind ausreichend große Baumgruben vorzusehen. Auf beengten Standorten sind die Baumscheiben überfahrbar auszubilden und mit einem Bewässerungs- und Belüftungssatz zu versehen.

B. PLANZEICHNUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "BAUMARKT ZIBETHOLZWEG" MIT FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

