

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i.V.m. §11 BauNVO)

Zulässig sind:

Anteil der Nutzung an der Gesamtnutzung im Plangebiet bezogen auf die zulässige Grundfläche

- | | |
|---|-----|
| (1) Gebäude für die Waldorfschule | 50% |
| (2) Gebäude für Sport- und Spielanlagen | 20% |
| (3) Wohngebäude | 5% |
| (4) Räume und Gebäude für freie Berufe | 4% |
| (5) Läden | 4% |
| (6) Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes | 4% |
| (7) Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke | 5% |
| (8) Sonstige Gewerbetriebe | 4% |
| (9) Gartenbaubetriebe | 4% |

Die zulässigen Nutzungen nach Ziffer 3 bis 9 müssen in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Waldorfschule stehen.

2. GRÜNORDNUNG

2.1 BAUMPFLANZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. §9 Abs.1a BauGB)

(1) Zur Gliederung und Durchgrünung des Baugebietes sind im zentralen Bereich um die Fläche für Stellplätze, an der Grenze zwischen Schulgarten und Schulgelände sowie an Zufahrten und Stellplätzen, insgesamt 60 Einzelbäume als klein- und großkronige Gehölze zu pflanzen.

(2) Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

2.2 FLÄCHIGE BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN

(§9 Abs.1 Nr.25a, i.V.m. §9 Abs.1 Nr.20 BauGB und §9 Abs.1a BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 3 ist auf 30 % der Fläche mit Bäumen und Sträuchern in lockeren Gruppen zu bepflanzen.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft M 1 + M 2 mit der Zweckbestimmung "Obstwiese", sind mit regionaltypischen, alten Obstgehölzsorten zu bepflanzen. Abgängige Obstgehölze sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen.

2.3 Lineare Baum- und Strauchpflanzungen (Wallhecken)

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. §9 Abs.1 a BauGB)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten linearen Baum- und Strauchpflanzungen sind mit lokaltypischen Gehölzen (Wallhecken) auf 1.0 m bis 1.5 m hohen Wällen auszuführen.

(2) Überhänger sind in einem Abstand von ca. 30,0 m zu entwickeln.

(3) Die innere Seite der Wallhecken ist mit einem mindestens 2,0 m breiten Schutzstreifen zu versehen, der von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen freizuhalten ist.

II. ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§9 Abs.4 BauGB und §92 LBO)

1. BEFESTIGTE FLÄCHEN

(1) Gehwege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Der Versiegelungsgrad dieser Flächen darf höchstens 50 % betragen.

(2) In befestigten Flächen ist für die Bäume eine offene Pflanzscheibe von mindestens 10 qm Größe herzustellen. Die unmittelbar anschließenden Flächen sind wasserdurchlässig herzustellen. Die Pflanzscheibe ist vor dem Überfahren durch Fahrzeuge zu schützen.

2. DÄCHER

Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer zulässig.