TEIL B: TEXT

1. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO)

1.1 Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK EGF) darf max. 2 m über Normal Null (NN) liegen.

2. GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70 von Hundert (Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche max. 0,6) überschritten werden.

3. BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

3.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen mit folgenden Qualitäten zu verwenden:
Bäume: Heister, 2x verpflanzt, 150-200 cm
Sträucher: verpflanzt und 5 Triebe, 100-150 cm
Die Pflanzdichte beträgt 1 Pflanze je 2 m².

4.2 Für die anzupflanzenden Bäume innerhalb der Stellplatzflächen des Teilbereiches 1 sind als heimische, standortgerechte Laubbäume von mindestens 18 cm Stammumfang und 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden. Die Baumscheiben sind mindestens 2 x 4 m groß anzulegen und offen zu halten.

4.3. Innerhalb der Sammelausgleichs- und -ersatzfläche im Teilbereich 3 sind 92 Kopfbäume, wie Kopfweiden, mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen.

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Fensterlose Fassadenteile sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern dauerhaft zu begrünen.

5.2 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teilbereich 1 ist eine extensive Weidenutzung oder Wiesennutzung zulässig.

5.3 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Teilbereich 3 ist der Sukzession zu überlassen.

6. BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6.1 In den Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig. Für die Sicherung der Gehölze gelten die Vorschriften der DIN 18920.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

7.1 Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich Laubgehölze zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Grundstück zugewandten Seite ein Zaun bis zu einer Höhe von 1 m nicht überschreiten.

7.2 Zufahrten zu den Stellplätzen sind aus fugenreichem Pflaster herzustellen. Die Standplätze der Stellplätze sind aus weitfugig verlegtem Pflaster, z.B. Rasenfugenpflaster herzustellen.
Fußwege sind mit fugenreichem Pflaster oder wassergebundener Decke zu versehen.

7.3 Auf privaten Spielplätzen sind Pflanzen mit Giftstoffen oder anderen gefährlichen Elementen nicht zulässig.

7.4 Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je 500 m² Freifläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mind. 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu verwenden. Bereits vorhandene Bäume sind anzurechnen.

8. NEBENANLAGEN
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 14 Abs. 1 BauNVO)

der SO-Flächen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksteile sind Nebenanlagen wie Schutzhütten, Unterstände, unbeheizte Überdachungen, Außentoiletten, überdachte Fahrradständer u.s.w. zulässig.

9. IMMISSIONSSCHUTZ (PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHME
(§ 9 Abs. 24 BauGB)

In dem Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche I bis III (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.