

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 In den GE - Gebieten, SO - Gebieten (Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO) und im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i Gewerbeordnung (GewO) in der derzeit gültigen Fassung und Betriebe mit Sexdarbietungen i.S.v. § 33a GewO nicht zulässig gemäß § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) sowie § 1 (6) Baunutzungsverordnung.
- 1.2 Die Traufenhöhe der zu errichtenden Gebäude im GE-Gebiet (ab Oberkante Goebenstraße, Straßenmitte) darf höchstens 10,00 m betragen.
Im Bereich der A - B - C - D - Fläche des GE-Gebietes ist die Überschreitung der Traufenhöhe zwecks Errichtung eines dritten Vollgeschosses (Verwaltungsgebäude) zulässig.
- 1.3 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung nicht zulässig.

2.0 Gestaltung

- 2.1 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen.
- 2.2 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anlagen und Anpflanzungen, die das Sichtfeld zwischen 0,70 m und 2,50 m Höhe über Verkehrsfläche beeinträchtigen, nicht zulässig.
- 2.3 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.
- 2.4 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Grundstückseinfriedigungen nur bis 0,70 m Höhe angelegt werden. Ausnahmsweise können in begründeten Einzelfällen höhere Grundstückseinfriedigungen aus lebenden Hecken zugelassen werden.
- 2.5 In den GE - Gebieten und SO - Gebieten (Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO) sind die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken - hier beträgt die Mindestbreite 5,00 m - mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Wildsträuchern im Pflanzverband von 100 cm x 100 cm gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang den Verkehrsstraßen sind auf den privaten Grundstücken auf 13,00 lfdm Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei vorhandenen Gebäuden ist die Abpflanzung spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und bei Neubauten spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen. Für Grundstücke, die kleiner als 5.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind ein-

- 2.5 In den GE - Gebieten und SO - Gebieten (Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO) sind die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken - hier beträgt die Mindestbreite 5,00 m - mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen und Wildsträuchern im Pflanzverband von 100 cm x 100 cm gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Verkehrsstraßen sind auf den privaten Grundstücken auf 13,00 lfdm Grundstück ein Stück großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Bei vorhandenen Gebäuden ist die Abpflanzung spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes und bei Neubauten spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen. Für Grundstücke, die kleiner als 5.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind einschließlich der Vorgartenfläche mindestens 10 % der Grundstücksteile einzugrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung anzulegen. Wird die Grundflächenzahl überschritten, so ist je qm Fehlbedarf 1,00 qm intensiv begrünte Dachfläche oder je qm Fehlbedarf 2,00 qm Fassadenbegrünung anzulegen.
Die vorgenannten Festsetzungen gelten nicht für die Grenze entlang zum Bundesbahndamm.
- 2.6 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Wildsträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger, großkroniger, industriefester, einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
- 2.7 Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw. mit einem Stammumfang von mind. 12 cm.
- 2.8 Die Fassaden sind vertikal zu gliedern.
Metall-Fassaden oder Fassaden aus Kunststoffverkleidung sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind im begründeten Einzelfall bei vorhandenen Gebäuden Metallfassaden und Fassaden aus Kunststoffverkleidung zulässig, wenn keine Beeinträchtigung des Stadtbildes eintritt.
- 2.9 Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind in 30,00 m Tiefe keine offenen Lager-, Verkaufs- und Ausstellungsflächen zulässig.
- 3.0 Verkehrsflächen Erschließung
- 3.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
- 4.0 Sonstige Vorschriften
- 4.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

5.0 Altstandorte

5.1 Im Bereich des Bebauungsplanes ist folgender Altstandort bekannt:
Nr. 3818-SG 117 (Goebenstr. 45-59)

Auf mögliche Bodenbelastungen wird hingewiesen.

Inhaltsstoffe:

Altstandorte: AS

Auf mögliche Bodenbelastungen aus der ehemaligen Nutzung als Betonwerk (Goebenstr. 45-59) wird hingewiesen. Bei baulichen Erweiterungen und Nutzungsänderungen ist gutachterlich die Unbedenklichkeit nachzuweisen.