

## Text zum Bebauungsplan Nr. 12,31 "Steinweg"

### 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffern 4, 5 und 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In dem besonderen Wohngebiet (WB) sind Ausnahmen nach § 4a (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Werbeanlagen sind innerhalb der Flächen mit Bindung für Bepflanzung nicht zulässig. Tiefgaragen sind auch unter den Flächen mit Bindung für Bepflanzung zulässig.
- 1.4 Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, wie Flächen gemäß Text Ziff. 2.4 zu gestalten und zu unterhalten.

### 2.0 Gestaltung

- 2.1 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) auszulegen. Die Freilegung und Befestigung von Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungsräumen zugelassen werden. Die Anlage und Gestaltung der Befestigung hat in Abstimmung mit der Stadtverwaltung zu erfolgen.
- 2.2 Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu 0,70 m Höhe zulässig.
- 2.3 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.
- 2.4 Die Flächen der Baugrundstücke mit Bindung für Bepflanzung sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.  
Das gilt auch, wenn unter diesen Flächen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden.  
Die Bindung für Bepflanzung gilt nicht für Wege und Zufahrten.

- 2.5 Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume haben besondere Bedeutung für die städtebauliche Gestaltung des Ortsbildes. Sie sind dauerhaft - bei Erd- und Bauarbeiten durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen - zu schützen. Für die zu erhaltenden Bäume, die infolge Alters oder anderer Einflüsse abgängig sind, sind an gleicher Stelle entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.6 Garagen und Stellplätze für mehr als zwei Fahrzeuge sind durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern einzugrünen. Auf je vier Stellplätze ist zusätzlich ein hochstämmiger 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.

### 3.0 Grünflächen

- 3.1 Die Grünfläche (Parkanlage mit Kinderspielplatz) ist der Öffentlichkeit zu widmen.
- 3.2 Die Einteilung der öffentlichen Grünfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 4.0 Verkehrsflächen

- 4.1 Die Einteilung des Straßenraumes ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

### 5.0 Sonstige Vorschriften

- 5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.