

1. TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGL i. V. m. § 4 BauVNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauVNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Nr. 3 Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 5 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 6 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 7 Gartenlaubwirtschaft
- Nr. 8 Zerstreuung

1.2 Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGL i. V. m. § 6a BauVNVO

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauVNVO

- Nr. 1 Wohngebäude
- Nr. 2 Geschäfte und Bürobetriebe
- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 7 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 8 Vergnügungsbetriebe aller Art

Nicht zulässig sind gemäß § 6a Abs. 9 i. V. m. § 6a Abs. 5 BauVNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauVNVO Weinberglagen als eigenständige Hauptnutzung (Freizeitnutzung).

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauVNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warengruppen:

- Pharmazeutische Artikel
- Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
- Apoptik
- Hörgeräteakustik

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauVNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warengruppen:

- Schiffbauwaren und -grün
- Papier, Briefbedarf, Schreibwaren
- Bücher
- Zugehörige Zeitschriften
- Damen-, Herren-, Kinderbekleidung
- Schuhe und Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Regenschirme)
- Sportbekleidung, Sportartikel
- Uhren, Schmuck
- Netteilige Sportartikel
- Spielwaren
- Isotopy und Bastartartikel
- Isotartikel (Nontop, Kenteil)
- Elektronikgeräte (für den Haushalt)
- Unterhaltungselektronik
- Teile
- Videoelektronik, Fotoapparate und Zubehör
- Computer und Zubehör
- Isotartikel (Isotartikel) Bild- und Tonträger
- Haarutensilien, Kosmetik, Parfüm, Kosmetik
- Wohnaccessoires, Netteilige Wohn-, Einrichtungszubehör
- Korn, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel
- Haut- und Heimtextilien (Handtücher, Gardinen, Tischdecken, Bettwäsche etc.)
- Bettwaren
- Handtaschen/Briefkästen/Metallwaren/Stoffe/Wolle

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauVNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Warengruppen:

- Zoonotische Artikel, lebende Tiere
- Großhandel Sportgeräte
- Campanikell
- Angler, Jagd- und Reiselartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen
- Fahrräder und Zubehör
- Kinderwagen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Erholartikel
- Elektronikgeräte (inkl. ektv.) Einbaugeräte
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel, inkl. Küchen
- Matratzen
- Abgespaltene Teppich/Läufer
- Baumarktspezifisches Sortiment
- Gartenmöbel, Sportartikel
- Rollstühle-Markisen
- Kannen/Öfen
- Kfz-, Garagen- und Motorsportzubehör
- Kfz-, Garagen- und Motorsportzubehör

2. Makel der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGL i. V. m. § 18 Abs. 18 und 19 BauVNVO

2.1 GRZ Grundflächenindex (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauVNVO)

Die gemäß Flächennutzungs festgesetzte zulässige GRZ kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Die zulässige GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,3 überschritten werden.

Bei den Anlagen K2 und C2 kann die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche allein bis maximal 0,3 überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauVNVO)

Die Höhenlage des Gebäudes wird über die Erdoberflächendehnde (EFH) festgelegt.

Sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen.

Die EFH ist die Rotflächendehnde und wird in Metern über Normalnull (m. N.) gemessen ist die EFH.

Von der Höhe der GRZ darf nach oben um 0,3 m abgewichen werden.

Grenzen zwei Straßen an ein Gebäude an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längseite des Gebäudes hin orientiert.

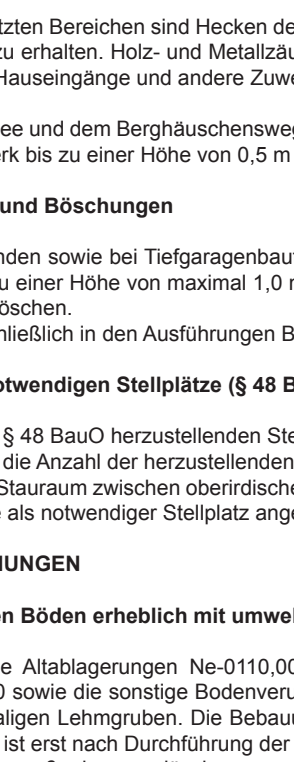
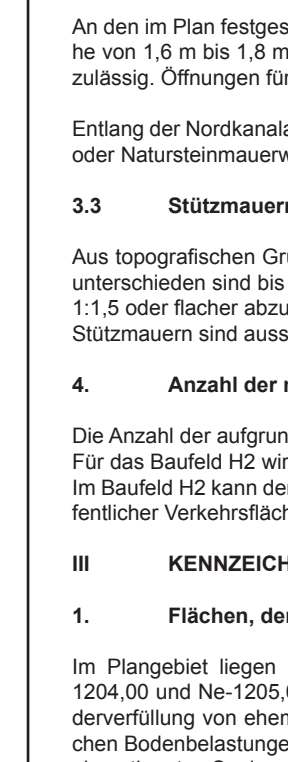
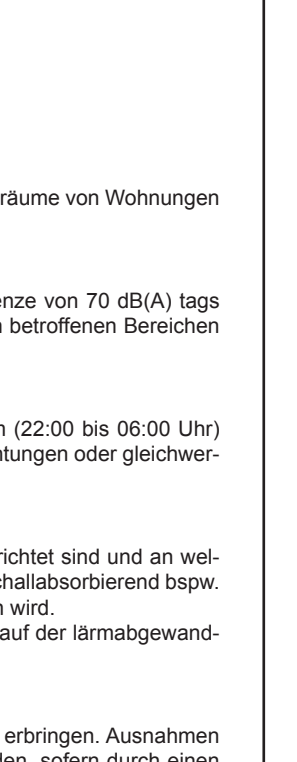
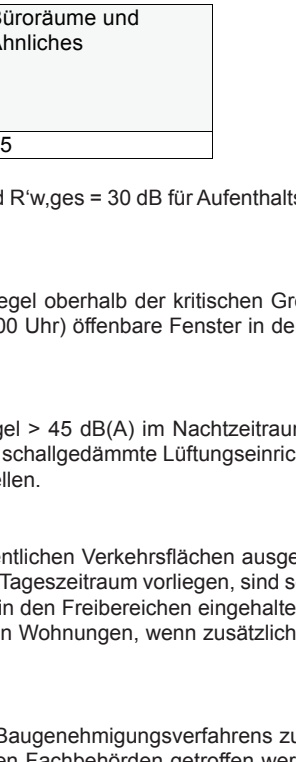
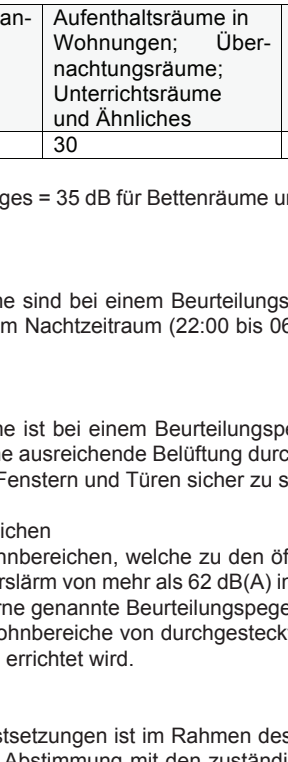
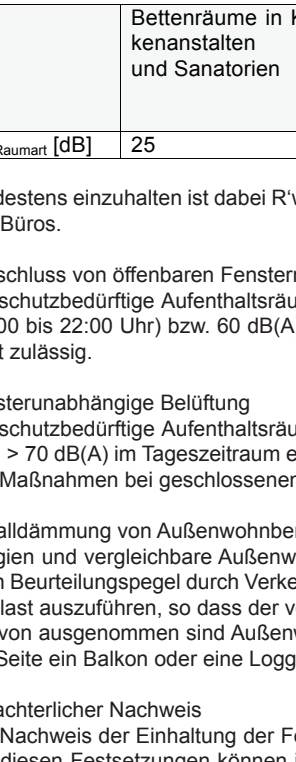
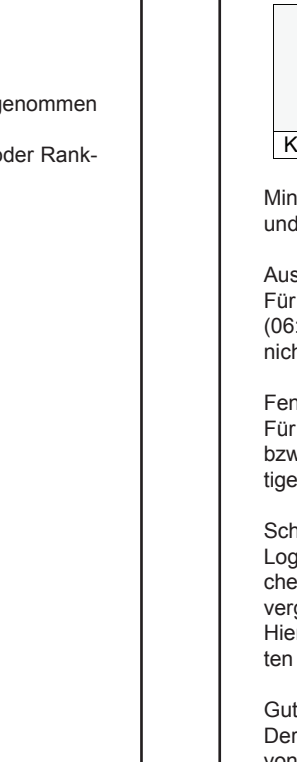
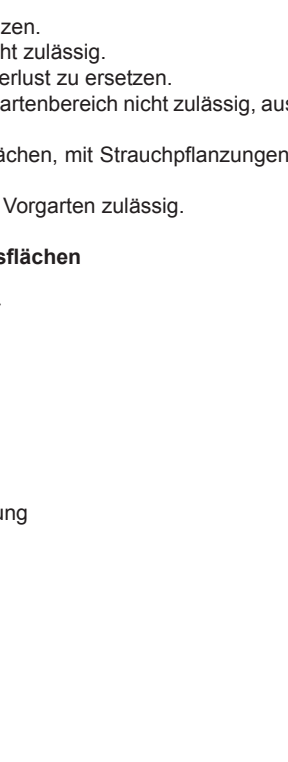
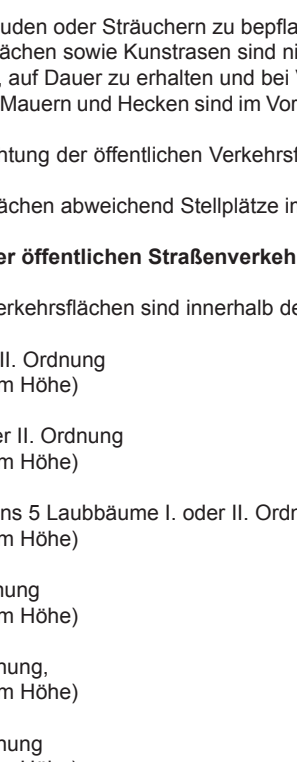
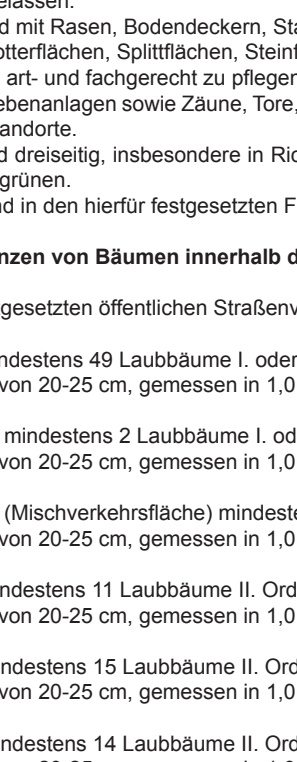
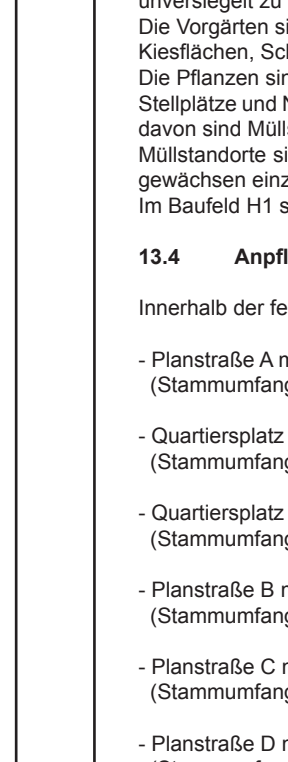
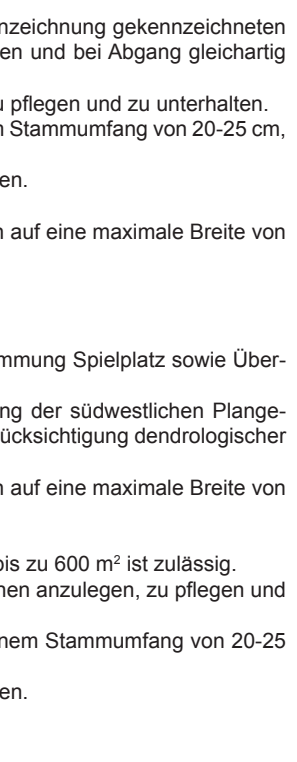
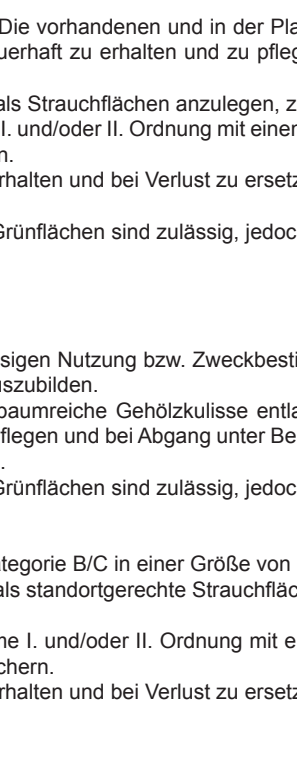
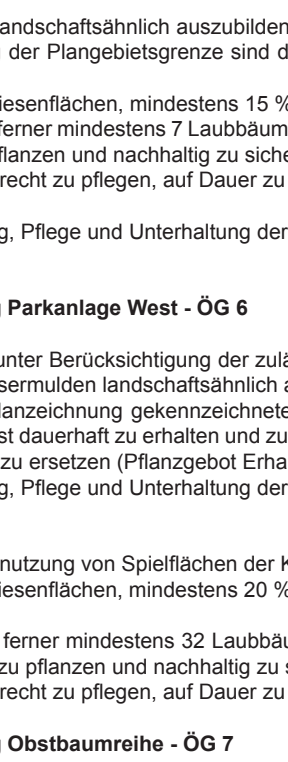
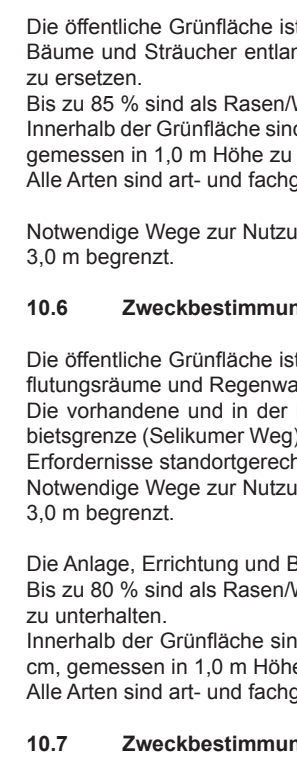
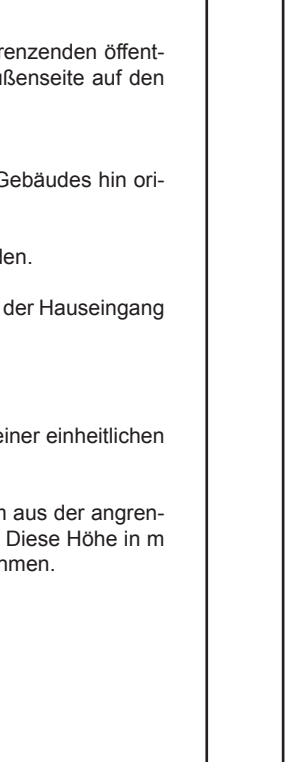
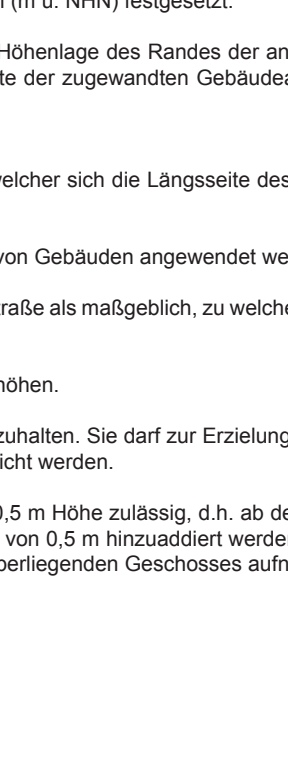
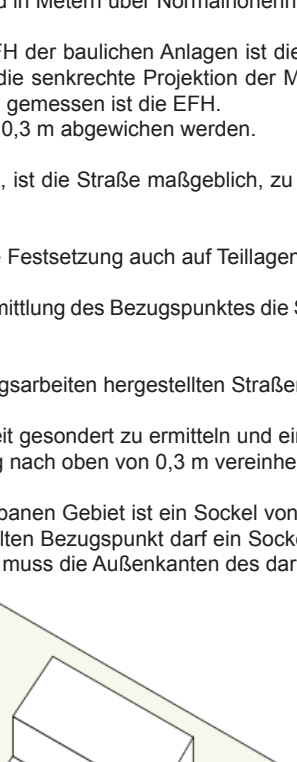
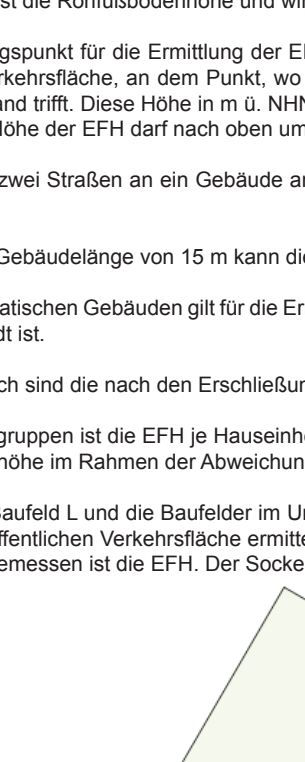
Ab einer Gebäudelänge von 15 m kann die Festsetzung auch auf Teilflächen von Gebäuden angewendet werden.

Bei einzelnen Gebäuden gilt für die Ermittlung des Bezugspunktes die Straße als maßgeblich, zu welcher der Hauszugang zugewandt ist.

Maßgeblich sind nach den Einzelfallparagen hergestellten Bezugspunkte.

Mit Hausgruppen ist die EFH je Hausgruppe übereinstimmend zu ermitteln und einzutragen. Sie darf zur Erzielung einer einheitlichen Gebäudehöhe im Rahmen der Abweichung nach oben von 0,3 m vereinzelt werden.

Für das Baufeld I und die Baufelder im Urbanen Gebiet ist ein Sockel von 0,5 m hinzuzusetzen, d. h. ab dem aus den angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ermittelten Bezugspunkt darf ein Sockel von 0,5 m hinzuzusetzen werden. Diese Höhe ist in m. N. gemessen ist die EFH. Der Sockel muss die Außenkanten des darüberliegenden Gebäudes aufnehmen.



Personen nicht zulässig.

Offizielle Stellplätze 12:

Innenauf der Baufeld 2 und E sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In den Baufeldern B1, D2 und K sind offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche 26st zulässig. In den Baufeldern D und E sind offene Stellplätze für den Ein- und Abwurf der allgemeinen zulässig. In den Baufeldern B1 und H1 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen 26st und 28st zulässig.

In den Baufeldern A1, B2, C1, B1, C1, G2, G3 und E sind offene Stellplätze nicht zulässig.

Tiefgaragen:

Die Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind nur in den Baufeldern A1, B2, C1, G2, D1, D2, E, F1, G2, G3, L und K allgemein zulässig.

In den Baufeldern A1, B2, C1, F1, G1, G2, G3 und L sind die baulich notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungen ausschließlich in den Tiefgaragen unterzubringen.

6. Höchstzulässige Größe der Wohnungen für den individuellen Wohnungsbau (§ Abs. 1 Nr. 6 a BaUG)

In den Baufeldern B1, H1 und H2 ist die höchstzulässige Größe der Wohnungen auf maximal 2 Wohnheiten je Gebäude mit einem Wohnraum festzusetzen.

7. Höhenbegrenzung der Gebäude (§ Abs. 1 Nr. 11 BaUG) (Vlm, § Abs. 3 und 4 BaUG)

Die Höhenlage der geplanten Struktur ist zuzunehmend über die Festsetzungen einzelner Höhenpunkte (Deckenhöhe in 0 m NN) festgesetzt. Die Höhenlage der Dachkante über 0,25 m ist zulässig.

8. Verkehrrflächen (§ Abs. 1 Nr. 11 BaUG)

8.1 Verkehrrflächen besonderer Zweckbestimmung MV 1

Innenauf der in der Platzanweisung festgesetzten Verkehrrfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrrfläche ist neben Fuß- und Radwegen für die Allgemeinheit auch Entsorgungsverkehr zulässig.

8.2 Geh-, Fahr- und Leuchtungsrechte (§ Abs. 1 Nr. 21 BaUG)

8.1 Mit Leuchtungsrecht zu belastende Flächen

Das Leuchtungsrecht L1 wird zur Sicherstellung der Versorgungsliegungen der Alexian-Klausur in Baufeld 2 festgesetzt.

Das Leuchtungsrecht L2 wird zur Sicherstellung der Versorgungsliegungen auf dem Baufeld C2 festgesetzt.

8.2 Mit Geh- und Fahrradrecht sowie Fahrrecht zu belastende Flächen (§ Abs. 1 Nr. 21 BaUG)

GR 1

Mit GR 1 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Anschluss an den Baufeld 2 wird eine Fläche für ein Verkehrrflächen mit besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrrfläche mit der Breite von mindestens 2,5 m festzusetzen. Innenauf des Baufeldes C1 ist eine Durchgang mit einer Breite von mindestens 2,5 m festzusetzen. Innenauf des Baufeldes C2 wird eine Fläche mit einer Breite von mindestens 2,5 m festzusetzen. Der Durchgang ist mit einem Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

GR 2

Mit GR 2 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

GR 3

Mit GR 3 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Sicherstellung der Anfahrbarkeit und Benutzung der Stellplätze auf Baufeld C2 festgesetzt.

Mit GR 4 wird eine Fläche für ein Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit auf Baufeld D2 festgesetzt.

GR 4

Mit GR 4 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichen Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt.

Mit GR 4 wird eine Fläche für ein Fahrradrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichen Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt.

10. Öffentliche Grünflächen (§ Abs. 1 Nr. 15 BaUG)

10.1 Zweckbestimmung Parkanlage - ÖG 1

Der Charakter der vorhandenen Parkanlage (ehemalige Alexianer-Klausur-Garten) ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind als Bestandteil der Parkanlage zu erhalten. Die Parkanlage ist als Grünfläche zu erhalten. Die Parkanlage ist zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Die Anlage, Errichtung, Benennung und Unterhaltung der Kategorie C in einer Größe von bis zu 1.200 m ist zulässig.

10.2 Zweckbestimmung Friedhof - ÖG 2

Der Charakter der vorhandenen Friedhof ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Nadelgehölze bzw. Koniferen sind pflegen, in ihrer Anzahl jedoch auf maximal 15 % des Neuanpflanzungen begrenzt.

10.3 Zweckbestimmung Ost-West-Grünung Nord - ÖG 3

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 3 mit dem integrierten Vegetationsplan für Niederschlagswasser sind „landschaftlich“ auszubilden.

Innenauf der mit dem Symbol „Vegetation“ festgesetzten Flächen sind naturnaher Vegetationsplan in Form von Rasen, naturnahen ausgebauten, technisch erforderlichen Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Außerhalb der Vegetationsflächen sind mindestens 7 Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen und zu pflegen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Sämtliche Bepflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Nöwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.4 Zweckbestimmung Ost-West-Grünung Süd - ÖG 4

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 4 sind landschaftlich auszubilden und zu unterhalten.

Bis zu 85 % sind unter Berücksichtigung der entwicklungsfähigen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesen/Grünflächen, mindestens 15 % Strauchflächen, zu pflegen und zu unterhalten.

Nöwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.5 Zweckbestimmung Ost-West-Grünung Ost - ÖG 5

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 5 sind landschaftlich auszubilden und zu unterhalten.

Bis zu 85 % sind unter Berücksichtigung der entwicklungsfähigen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesen/Grünflächen, mindestens 15 % Strauchflächen, zu pflegen und zu unterhalten.

Nöwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.6 Zweckbestimmung Ost-West-Grünung West - ÖG 6

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 6 sind landschaftlich auszubilden und zu unterhalten.

Bis zu 85 % sind unter Berücksichtigung der entwicklungsfähigen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesen/Grünflächen, mindestens 15 % Strauchflächen, zu pflegen und zu unterhalten.

Nöwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.7 Zweckbestimmung Parkanlage West - ÖG 7

Der Charakter der vorhandenen Parkanlage ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Nöwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

Die Anlage, Errichtung, Benennung und Unterhaltung der Kategorie B in einer Größe von bis zu 600 m ist zulässig. Bis zu 85 % sind als Rasen/Wiesen/Grünflächen, mindestens 20 % als standortgerechte Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innenauf der Grünfläche sind ferner mindestens 2 Laubbäume 1. Ordnung 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen und zu pflegen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10.7 Zweckbestimmung Ostbaunneuhäuser - ÖG 7

Der Charakter der vorhandenen Ostbaunneuhäuser ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Die öffentlichen Grünflächen sind zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Nöwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

Die Anlage, Errichtung, Benennung und Unterhaltung der Kategorie B in einer Größe von bis zu 600 m ist zulässig. Bis zu 85 % sind als Rasen/Wiesen/Grünflächen, mindestens 20 % als standortgerechte Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innenauf der Grünfläche sind ferner mindestens 2 Laubbäume 1. Ordnung 1. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen und zu pflegen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage ist als Grünfläche zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung der Grünflächen ist zulässig.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]