

Bebauungsplan Nr. 297

- Teilbereich A -

-

- Fahnhorststraße / Vestische Straße -

Textliche Festsetzungen

1. Im gesamten Bereich sind Spielhallen unzulässig.
(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)
2. Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür festgesetzten Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
3. Sämtliche Garagendächer und eingeschossige Wohnhausbestandteile sind fachgerecht mit einer extensiven Begrünung zu versehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
4. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Darauf anzurechnen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO. Ausnahmen sind nicht zulässig.
5. Der nicht überbaubare Flächenanteil von 60% der jeweiligen Grundstücksfläche ist zu 80% unversiegelt zu halten und gärtnerisch zu gestalten.
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauNVO)

PLANBEREICH A

6. Die Fläche ist in den Randbereichen (hierzu gehören alle Böschungen) mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,0 m auf einer Fläche von insgesamt 4004 qm zu bepflanzen. Lineare Anpflanzungen sind punktuell aufzuweiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- 2 -

- 2 -

PLANBEREICH B

7. Die Fläche ist im 3-Jahresrhythmus von aufkommenden Gehölzaufwuchs zu befreien. Mindestens 50% der Fläche ist offenzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

PLANBEREICH C

8. Die Fläche ist mit einer dreireihigen Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen im 1 x 1 m- Verband zu bepflanzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
9. Im Erschließungsraum ist für drei Park- oder Stellplätze jeweils ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 qm große Baumscheiben anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
10. Auf dem Parkplatz westlich der Fahnhorststraße ist für jeweils vier Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu pflanzen. Zum Schutz der Bäume ist eine Baumscheibe in der Größe eines Stellplatzes zu wählen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckenden Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenversiegelung zu schützen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
11. Die Gehölzarten für die Pflanzmaßnahmen sind der als Anlage der Begründung beigefügten Pflanzliste zu entnehmen.
12. Die in den Planbereichen A (davon 3140 qm) und B formulierten Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken der WA-Gebiete als Sammelkompensationsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB anteilig zugeordnet. Ausgenommen sind die als Bestand enthaltenen Anlagen.
13. Verteilungsmaßstab ist gem. § 135 b BauGB die überbaubare Grundstücksfläche.

14. Die Sammelkompensationsmaßnahmen müssen spätestens bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Sichtung der Erschließung ausgeführt werden. Die Maßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens bis zur Bauabnahme auszuführen.

15. Für die mit Kleinbuchstaben gekennzeichneten Teilflächen sind folgende flächenbezogene Schalleistungspegel (L_w) nicht zu überschreiten.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Teilfläche b
für Tagarbeit L_w 60 dB(A)/qm
für Nachtarbeit L_w 45dB(A)/qm

Teilfläche c
für Tagarbeit L_w 55dB(A)/qm
für Nachtarbeit L_w 42dB(A)/qm

Teilfläche d
für Tagarbeit L_w 55dB(A)/qm
für Nachtarbeit L_w 40 dB(A)/qm

Teilfläche e
für Tagarbeit L_w 60dB(A)/qm
für Nachtarbeit L_w 48dB(A)/qm

Teilfläche f
für Tagarbeit L_w 55dB(A)/qm
für Nachtarbeit L_w 40dB(A)/qm