

Bebauungsplan Nr. 275 B / Teilbereich 1

- Marina -

A Sondergebiete

1. Im Gebiet SO-Marina (Gastronomie - Läden - Wohnen) sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Diese Anlagen dürfen eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.000 m² nicht überschreiten.

Für die Einzelhandelsbetriebe gelten folgende Sortimentsbeschränkungen:

Es sind nur Läden mit atypischen Angeboten wie Marina- oder Aquarium-orientierte Waren, oder natur- oder freizeitbezogene Waren, oder Marina orientierte Artikel des täglichen Bedarfs (z. B. Kiosks), oder Artikel des täglichen Bedarfs zur Nahversorgung der Wohnungen (z. B. Metzger, Bäcker), oder Marina- oder Aquarium bezogene Dienstleistungen, zulässig (§ 11 (2) BauNVO).

2. Im Gebiet SO-Marina (Gastronomie - Läden - Wohnen) ist, in jeweils 77 m Länge der nördlich und südlich des Hafens gelegenen Baukörper (von den östlich der Baugebiete festgesetzten Baulinien an gemessen), oberhalb der Erdgeschosses der hafenabgewandten Seiten, ausschließlich Wohnen zulässig.

(§ 11 (2) BauNVO)

3. Im Gebiet SO-Musterhauszentrum (Fachausstellung und Bauherrenzentrum) ist, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, eine Gemeinschaftsgaragenanlage in der Form von Parkgeschossen für das Gebiet SO-Musterhauszentrum, das Gebiet SO-Marina, das allgemeine Wohngebiet und den Hafen (separates Planaufstellungsverfahren), zulässig.

(§ 9 (1) Nr. 22 BauNVO)

4. In den Sondergebieten Marina und Musterhauszentrum (Fachausstellung und Bauherrenzentrum) wird eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen festgesetzt. Die Begrünung soll auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenfläche (senkrecht aufgehende Wände abzüglich Fenster- und Wandöffnungen, sowie Glas-flächen) erfolgen. Sofern Schling- oder Rankpflanzen verwendet werden, sind diese an witterungsbeständigen Kletterhilfen zu führen und in die Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 2 -

5. Für das Dach des Sondergebietes Musterhausausstellung (Fachausstellung und Bauherrenzentrum) wird die Begrünung des Daches (mit Ausnahme für Belichtungszwecke und für Parkplätze benötigte Flächen) festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

6. Im Sondergebiet Musterhauszentrum (Musterhausausstellung) werden folgende Festsetzungen getroffen:

6.1 Es sind Gehölz- und Rasenflächen im Verhältnis von $\frac{1}{3}$ zu $\frac{2}{3}$ anzulegen. Rasenflächen können alternativ als Staudenflächen oder als niedrige, bodendeckende Gehölzpflanzungen ausgeführt werden.

(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a) BauGB)

6.2 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan, beigefügten Artenliste auszuwählen. Ziergehölze sind bis zu einem Anteil von 20 % zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

6.3 Je 500 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist mindestens 1 mittel- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

7. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

8. Die mit Nr. 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für Anlieger und für Versorgungsfahrzeuge, sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger, zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9. Die mit Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B. Allgemeines Wohngebiet

1. Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Es sind Gehölz- und Rasenflächen im Verhältnis von $\frac{1}{3}$ zu $\frac{2}{3}$ anzulegen. Rasenflächen können alternativ als Staudenflächen oder als niedrige, bodendeckende Gehölzpflanzungen ausgeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 3 -

1.2 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan, beigefügten Artenliste auszuwählen. Ziergehölze sind bis zu einem Anteil von 20 % zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1.3 Je 500 m² überbauter oder versiegelter Fläche ist mindestens 1 mittel- oder hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

1.4 Es wird eine Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen festgesetzt. Die Begrünung soll auf $\frac{1}{3}$ der Fassadenfläche (senkrecht aufgehende Wände abzüglich Fenster- und Wandöffnungen, sowie Glasflächen) erfolgen. Sofern Schling- oder Rankpflanzen verwendet werden, sind diese an witterungsbeständigen Kletterhilfen zu führen und in die Gesamtgestaltung der Gebäude einzubeziehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

2. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

3. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen unzulässig. (§ 12 (6) und § 23 (5) BauNVO)

C. Private Grünfläche

1. Für die Privaten Grünflächen (Abschirmgrün) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 Es ist eine niedrige, nicht sichtbehindernde Vegetation anzulegen, alternativ als Rasen-/Staudenfläche oder durch Pflanzung von niedrigen, boden-deckenden Gehölzen.

(§ 9 Abs 1 Nr. 25 a) BauGB)

1.2 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan, beigefügten Artenliste auszuwählen. Ziergehölze sind bis zu einem Anteil von 20 % zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr 25 a) BauGB)

2. Für die Private Grünfläche (Wassergarten) werden folgende Festsetzungen getroffen:

2.1 Wasser- und Uferflächen sind mit Röhricht und Wasserpflanzen zu besetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 4 -

2.2 $\frac{1}{3}$ der Gesamtfläche ist, mit Ausnahme der Böschungsbereiche, mit Gehölzen zu besetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

2.3 Für Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Arten aus der, der Begründung zum Bebauungsplan beigefügten Artenliste auszuwählen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

2.4 Mindestens $\frac{1}{6}$ der Gesamtfläche ist als Rasen-/Wiesenfläche auszubilden oder kann alternativ bzw. in Kombination als Staudenfläche angelegt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

3. Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

D. Weitere Festsetzungen

1. Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind Feuerungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

2. Für die nachstehend aufgeführte Baugebiete werden Transformatorstationen benötigt:

Gebiet SO-Marina (Gastronomie, Läden, Wohnen) - 1 Trafostation

WA-Gebiet - 1 Trafostation

Gebiet SO-Musterhauszentrum - 1 Trafostation

(in der Nähe der Osterfelder Straße)

Für diese Transformatorstationen sind Flächen mit den Abmessungen

3 m x 6 m vorzusehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

3. Für die gekennzeichneten Gebäudeseiten werden folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich

Baugebiet Gebäudeseite zu schützende Fenster der Hinweis:

Geschosse Schallschutz- Lärmpegelbereich

klasse 4* nach DIN 4109

SO-Marina Süd I - IV 1 II

(Gastronomie, Ost I, II 1 II

Läden, III, IV 2 III

Wohnen) Nord I - IV 2 III

V 3 IV

a West I - IV 2 III

- 5 -

SO-Marina Süd I, II 1 II

(Gastronomie, III - V 2 III

Läden, Ost I - IV 2 III

Wohnen) Nord I - IV 3 IV

b West I - IV 3 IV

SO-Marina Süd I, III 1 II

(Hotel) IV - VI 2 III

Ost I - II 1 II

III - VI 2 III

a West I - VII 2 III

SO-Marina Ost II - VI 2 III

(Hotel) West IV 2 III

b V - VII 3 IV

SO-Marina Nord I - VI 3 IV

(Hotel) Ost I, VI 2 III

3 IV

West I - III 2 III

c IV - VII 3 IV

Allgemeines Süd I - IV 2 III

Wohngebiet Ost I - IV 2 III

Nord I - IV 3 IV

West I - IV 3 IV

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Bei allen Schlafräumen an Gebäudeseiten mit erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) ist der Einbau von fensterunabhängigen Lüftern vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).