

Bebauungsplan Nr. 339 A

- Vestische Straße / Odenwaldstraße -

Textliche Festsetzungen

1. Garagen und Stellplätze sind mit Ausnahme der Straßenrandbebauung an der Vestischen Straße, Odenwald- und Stemmerstraße nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Grenzabstandsflächen und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

(§ 12 BauNVO)

2. Mit Ausnahme der vorhandenen Randbebauung an der Vestischen Straße, Odenwald- und Stemmerstraße ist pro Wohnhaus nur eine Wohneinheit zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3. Im allgemeinen Wohngebiet sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungsdienststellen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

4. Der als A gekennzeichnete Gehölzstreifen ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen. Ausfälle sind durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5. Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Gehölzfläche (Bereich B) ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6. Die öffentliche Grünfläche (Bereich C) ist umlaufend mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, die einen max. Pflanzabstand von 6 m haben, zu bepflanzen. Die Kernfläche ist mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7. Die Dachflächen der Garagen sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8. Der nicht überbaubare Flächenanteil der jeweiligen Grundstücksflächen ist zu 90 % unversiegelt zu halten. Für die Bepflanzung der Gärten sind zu einem 60%igen Anteil heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4)

9. Die Maßnahme im Bereich B und C ist als Sammelkompensationsmaßnahme sämtlichen Baugrundstücken zugeordnet. Die Sammelkompensationsmaßnahme muss spätestens bis zum Ende der zweiten Pflanzperiode nach Sicherung der Erschließung ausgeführt werden.

Die Maßnahme auf den Baugrundstücken sind spätestens bis zur Bauabnahme auszuführen.

(§ 1 a BauGB)

10. Die Zufahrten zu Garagen oder sonstigen Wegeverbindungen sowie Stellplatzanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 51 Landeswassergesetz)

11. Als Straßenbegleitgrün ist die Pflanzung von je 1 standortgerechten und einheimischen Bäumen pro angefangene 100 qm öffentliche Verkehrsfläche gemäß der Artenliste im Anhang zur Begründung vorzusehen. Hierbei sind für den Wurzelraum jeden Baumes 4 qm von Bepflanzung freizuhalten und insbesondere gegenüber Verdichtung und Schadstoffeintragung zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

12. Auf die zulässige Grundflächenzahl im Bereich der reinen Wohngebiete und des allgemeinen Wohngebietes (Bereich D) sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung anzurechnen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

(§ 17 Abs. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

