

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschoßflächenzahl) bestimmt, sofern es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschoßzahl und Dachneigung eingeschränkt wird.
2. Allgemeines Wohngebiet
  - a) Auf Grundstücken, die von der Zurmühlenstraße erschlossen werden, sind in Einzelhäusern max. 3 Wohnungen, in Doppelhäusern (je Hälfte) 2 Wohnungen zulässig.
  - b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Das Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher entfällt im Bereich der Grundstücksein- und ausfahrten und wenn sich zwischen baulichen Anlagen oder Pflanzstreifen, Hecken, Mauern o.ä. mit geschlossenem Bewuchs und öffentlicher Verkehrsfläche Parkplätze oder gärtnerische Anlagen befinden.

Der im Plan festgesetzte Pflanzgebotsstreifen von 3 - 4 m Breite kann bis auf 2,00 m verringert werden, wenn betriebliche Eigenarten dies erforderlich machen. Er kann durch Sichtblenden, Mauern und sonstigen sichtbehindernden Einfriedigungen, die zum Straßenraum hin einen geschlossenen grünen Bewuchs aufweisen müssen, ersetzt werden. Alle Sichtschutzanlagen müssen eine Mindesthöhe von 2,20 m aufweisen.
4. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den GE-Gebieten nur solche neuen Betriebsarten zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
5. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten und im GI-Gebiet Einzelhandelsbetriebe in der Sparte des periodischen Bedarfs mit einer Geschoßfläche über 500 m<sup>2</sup> unzulässig.  
↳ Lebensmittel, Drogerieartikel, tägl. Bedarf
6. In den Wohn- und Mischgebieten kann die hintere Baugrenze bis zu 5 m überschritten werden, wenn die seitlich anschließenden Grundstückseigentümer deren Grundstücksgrenzen sich bis zu 40 m und die rückwärtig angrenzenden Grundstückseigentümer deren Grundstücksgrenzen sich bis zu 20 m Entfernung vom geplanten Gebäude befinden, der Überschreitung zustimmen.
7. Die Grundstücksfläche der Bundespost zwischen der Barentiner Straße und der Gebäudeflucht des Hauptgebäudes ist auch im Bereich der überbaubaren Fläche solange wie sie nicht baulich genutzt wird, landschaftsgärtnerisch zu gestalten.
8. Im WA-Gebiet zwischen Zurlöhstraße und Heinrich-Blum-Straße sind gemäß § 1 (6) BauNVO "nicht-störende-Gewerbebetriebe" allgemein zulässig. Im MI-Gebiet westlich der Südstraße sind gemäß § 1 (5) BauNVO Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig.  
X<sub>1</sub> außer den im MI-Gebiet
9. In den MI-Gebieten sind Vergnügungsstätten gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig. X<sub>1</sub> GEÄNDERT LT. RATS BESCHLUSS V. 7.11.1989  
U. GI-GEBIETEN
10. In den GE-Gebieten ist beim Bau neuer Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die Grundrißgestaltung so zu gestalten, daß Wohnräume und insbesondere Schlafräume zur B 64 und Innerstädtischen Hauptverkehrsstraße abgewandten Seite ausgerichtet sind. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn durch geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen der Nachweis eines gleichwertigen Schutzes erbracht wird.
11. Innerhalb der MI, GE und GI-Gebiete sind bei Veränderungen und Erweiterungen an stehende Wohnungen und Wohngebäude, Türen und Fenster mit der Schallschutzklasse 2 mit einem Schalldämmwert von  $R_w = 34$  dB und ein Außenwandaufbau mit einem Schalldämmwert von  $R_w = 39$  dB zu verwenden.
12. Innerhalb der MI und WA-Gebieten kann die Grundflächenzahl bis  $GRZ = 0,4$  gemäß § 17 (5) BauNVO überschritten werden, wenn dabei die im Plan festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
13. Bei Eckgrundstücken kann ausnahmsweise im hinteren Grundstücksteil ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden und die überbaubare Fläche entsprechend erweitert werden, wenn der angrenzende Nachbar zustimmt und eine städtebauliche Einordnung gegeben ist.