

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

1.2 Innerhalb der Flächen für Mischgebiete sind folgende Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2

BauNVO unzulässig:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit entsprechend den Angaben der Nutzungsschablone festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf wird im Baufeld 1 eine abweichende Bauweise festgelegt:

- a4: Die Bebauung darf mit einem Abstand von 5 m an die westliche Grundstücksgrenze (FS 964 + 965) herangebaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Immissionsschutz

3.1 Die festgesetzte Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, darf nicht überbaut werden. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen wird, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsf lächen zulässig sind oder zugelassen werden, ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.2 In einem 20-m-Bereich, gemessen ab der Umgrenzungslinie der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist die ausreichende Belüftung der Kellerräume nachzuweisen und dauerhaft abzusichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird festgesetzt, dass die Außenbauteile von Neubauten entlang der Schöneicher Straße gemäß DIN 4109 entsprechend Lärmpegelbereich V auszubilden sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Auf der verkehrsberuhigten Fläche und der öffentlichen Grünfläche ist eine Baumreihe mit 6 Bäumen, Pflanzabstand ca. 10-12 m, aus einer großkronigen Laubbaumart der Pflanzliste 1, Qualität: Hochstamm, 3xv, STU 12-14 cm, vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzung nach dieser Festsetzung hat Vorrang vor Ersatzpflanzungen nach Baumschutzverordnung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 15 und 25 a, b BauGB)

4.2 Auf der öffentlichen Grünfläche C (Grünverbindung zwischen Schöneicher Straße und Kirchstraße) ist eine Wiesenfläche zu entwickeln und eine max. 3 m breite Durchwegung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

Sonstige Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses B-Planes treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweise

1 Die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde zu beantragen.

2 Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, und in einem 20-m-Bereich ab deren Umgrenzungslinie sind spezifische baubegleitende Untersuchungen für die Rückbau- und Erdarbeiten erforderlich.

3 Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Baumarten

Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Erle
Sand-Birke
Moor-Birke
Hainbuche
Rotbuche
Gemeine Esche
Walnus
Kultur-Apfel
Wald-Kiefer
Zitter-Pappel
Vogelkirsche
Sauerkirsche
Pflaume
Auen-Traubenkirsche
Kultur-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Silber-Weide
Bruch-Weide
Hohe-Weide
Eberesche
Schwedische Mehlbeere
Elsbeere
Winter-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feldulme

Acer platanoides
Acer pseudo-platanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Malus domestica
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus cerasus
Prunus domestica
Prunus padus
Pyrus communis
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix fragilis
Salix rubens
Sorbus aucuparia
Sorbus intermedia
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor

Pflanzliste 2 - Straucharten

Feldahorn
Besenheide
Haselnuß
Blutroter Hartriegel
Zweigfelliger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Glocken-Heide
Gemeines Pfaffenhütchen
Faulbaum
Färberginster
Gemeiner Efeu
Gemeiner Wacholder
Wald-Geißblatt
Gemeine Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Schwarze Johannesbeere
Rote Johannesbeere
Stachelbeere
Hunds-Rose
Hecken-Rose
Wein-Rose
Filz-Rose
Gemeine Brombeere
Echte Himbeere
Sal-Weide
Graue Weide
Lorbeer-Weide
Kriech-Weide
Mandel-Weide
Korb-Weide
Besenginster
Preiselbeere
Heidelbeere
Gemeiner Schneeball
Acer campestre
Calluna vulgaris
Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Erica tetralix
Euonymus europaea
Frangula alnus
Genista tinctoria
Hedera helix
Juniperus communis
Lonicera periclymenum
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus catharticus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Rosa canina
Rosa corymbifera
Rosa rubiginosa
Rosa tomentosa
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix repens
Salix triandra
Salix viminalis
Sarthamnus scoparius
Vaccinium vitis-idea
Vaccinium myrtillus
Viburnum opulus