Bebauungsplan „Gartenstadt Neu-Birkenstein 2.Änderung“ - Textfestsetzungen zum Entwurf

Art der Nutzung

1. In den mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Absatz 2 Nr. 2 der BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und Nr. 5 der BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind darüber hinaus die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nr. 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bauweise

3. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: In dem mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 14 m, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 20 m, und in den Allgemeinen Wohngebieten WA3 Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit einer max. Baukörperlänge von 30 m zulässig.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4. Stellplätze und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen mit Ausnahme eines Streifens von 3 m Tiefe entlang der Verkehrsfläche zulässig.

5. Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der BauNVO sind mit Ausnahme von Müllboxen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Baugestaltung, Einfriedungen

6. Wohngebäude sind mit geneigten Dächern mit einer Mindestneigung von 20 ^{0} auszuführen.

7. Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken oder auf der Straßenseite durch Hecken abgepflanzte Zäune bis max. 1,2 m Höhe zulässig. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher der Pflanzenliste 3 in der Sortierung 60-100 cm zu setzen. Bei Zäunen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu gewährleisten.

Verkehrsflächen

8. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplans.

Regenwasserbewirtschaftung

9. Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Baugebieten sowie Wege in öffentlichen Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Versickerungsgrad von mind. 30 % (z.B. Rasenpflaster mit einer Mindestfugenbreite von 2 cm) herzustellen.

Grünordnung

10. Auf den Baugrundstücken sind je ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum (STU 12-14 cm) der der Pflanzenliste 1 oder zwei Obstbaumhochstämme (STU 8-10 cm) der Pflanzenliste 2 zu pflanzen. Ist ein Baugrundstück größer als 300 qm, sind ein weiterer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen. Zusätzlich sind 5 % der Baugrundstücke mit standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzenliste 3 in der Sortierung 60-100 cm zu bepflanzen.

11. Die Privaten Grünflächen mit Schutzwall sind mit standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzenliste 3 in der Sortierung 60-100 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1,25 Sträucher/qm.

12. Die öffentliche Parkanlage am Parkplatz ist mit bodendeckenden, niedrig wachsenden Sträuchern der Pflanzenliste 5 in der Sortierung 20-30 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 4 Sträucher/qm. Zusätzlich ist eine Baumreihe bestehend aus 5 Baumhaseln (STU 18-20 cm) zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m.

13. Innerhalb der öffentlichen Parkanlagen mit Fuß- und Radweg sind 20 großkronige, standortgerechte Laubbäume (STU 18-20 cm) der Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Außerdem sind auf einer Fläche von mind. 1.500 qm standortgerechte Laubsträucher der Pflanzenliste 3 in der Sortierung 60-100 cm zu pflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1,25 Sträucher/qm. Alle Strauchflächen sind aus mind. 3 verschiedenen Straucharten zusammen zu setzen; der Anteil einer Art am Gesamtbestand darf 30 % nicht überschreiten. Weitere mind. 800 qm sind als Wiese anzulegen. Diese Fläche ist mit kräuterreichem Landschaftsrasen (25g/qm) gemäß Liste 6 anzusäen.

14. Die öffentliche Spielplatzfläche ist zu allen Seiten durch eine Hecke abzupflanzen. Je lfd. m Hecke sind 3 Sträucher der Pflanzenliste 4 in der Sortierung 60-100 cm zu setzen. Außerdem sind 10 großkronige, standortgerechte Laubbäume (STU 18-20 cm) der Pflanzenliste 1 als Solitäre oder in Kleingruppen zu pflanzen.

15. Die öffentliche Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen 1 ist mit standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzenliste 3 in der Sortierung 60-100 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1,25 Sträucher/qm.

16. Die öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 2 und 3 sind mit standortgerechten Laubsträuchern der Pflanzenliste 3 in der Sortierung 60-100 cm zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 1,25 Sträucher/qm. Je 50 Sträucher ist zusätzlich ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste 1 in der Sortierung 200-250 cm (Heister) zu pflanzen.

17. Im Plangebiet sind aus Artenschutzgründen 11 Fledermauskästen und 25 Nistkästen für Vögel an geeigneten Bäumen anzubringen. Einzelheiten sind der Begründung zu entnehmen (Kapitel II.2.4).

Immissionsschutz

18. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen 1 ist zum Schutz vor Verkehrslärm (Bahnbetrieb) ein durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 45 ^{0}.

19. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit Lärmschutzmaßnahmen 2 ist zum Schutz vor Verkehrslärm (Anlieferung und Parkverkehr) ein durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 3,5 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 45 ^{0}.

20. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Lärmschutzmaßnahmen 3 ist zum Schutz vor Verkehrslärm des Hönower Weges ein durchgehender Lärmschutzwall in einer Höhe von 2,0 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen maximal 45 ^{0},der Abstand der Wallsohle von der Straßengrenze (Geltungsbereich) beträgt mind. O,5 m.

21. Innerhalb der privaten Grünflächen ist zur Abschirmung der Wohngrundtücke gegen den angrenzenden Anlieferungsverkehr jeweils ein durchgehender Schutzwall in einer Höhe von 2,5 m zu errichten. Die Böschungswinkel betragen max. 45 ^{0}. Auf der Südseite des Walls zum Fuß- und Radweg in der öffentlichen Grünfläche ist eine Stützmauer bis max. 1,2 m Höhe zulässig.

22. Zum Schutz vor Lärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ein bewertetes Luftschalldämm-Maß (R´w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 30 dB aufweisen.

Pflanzenlisten sind in der Begründung abgedruckt!