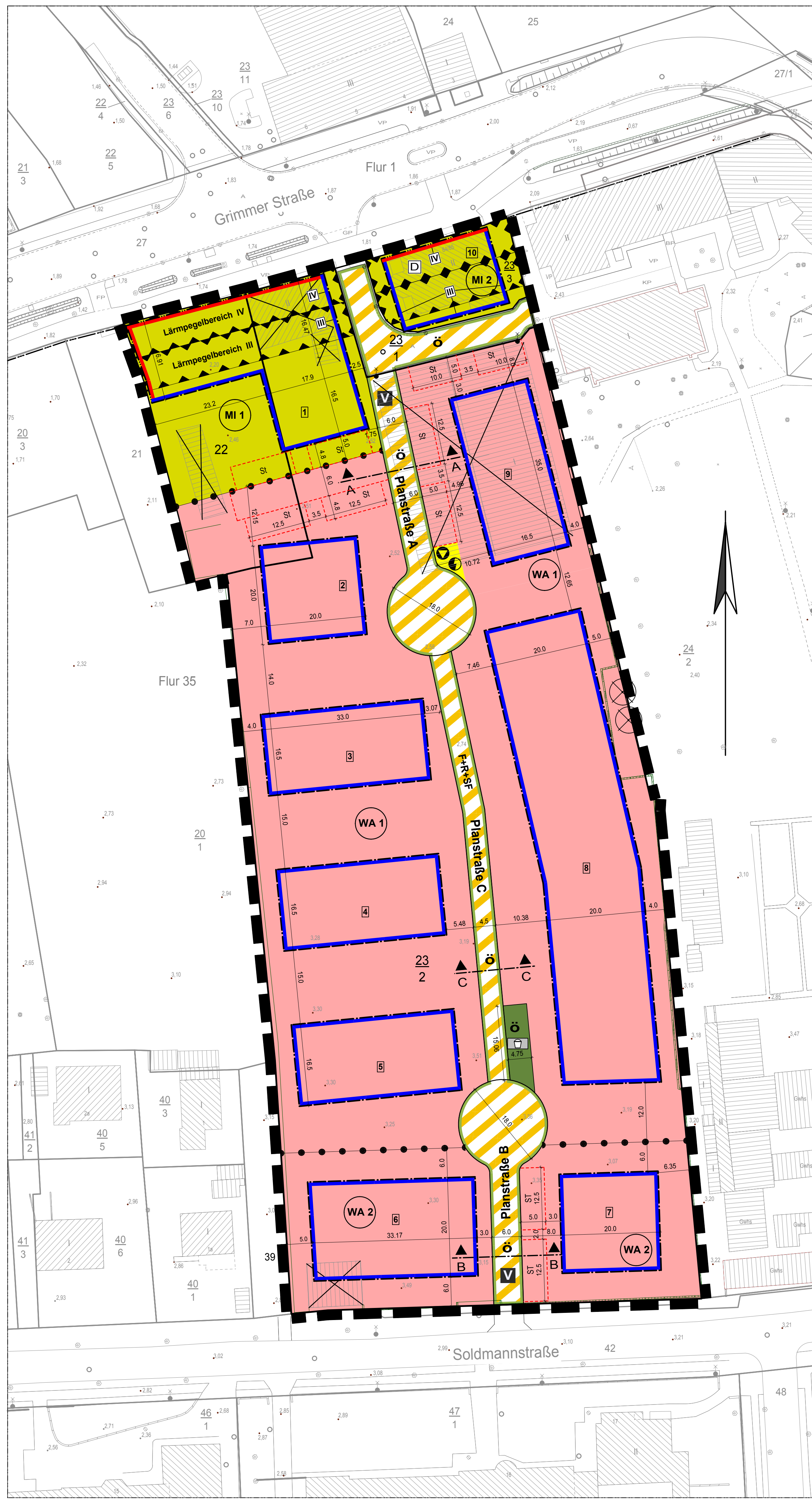
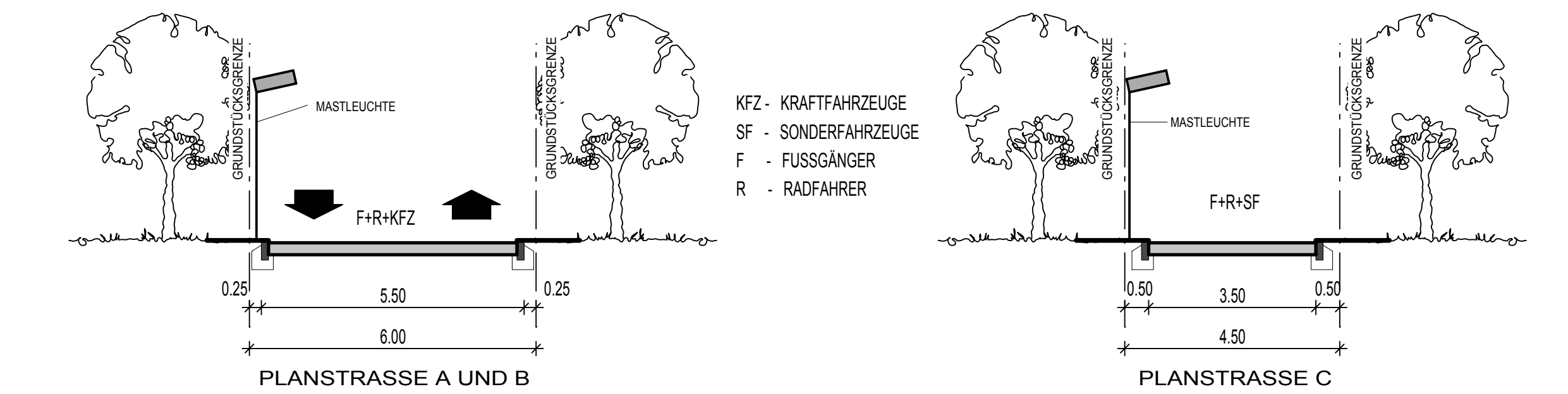


Planzeichnung (Teil A)



Plangrundlage: Stadtrunde Karte Stand vom 28.05.13

WA 1	II - III	WA 2	III - IV	MI 1	(V)	MI 2	III - IV
GRZ 0,4	GFZ 0,8 - 1,2	GRZ 0,4	GFZ 1,2 - 1,6	GRZ 0,6	GFZ 2,0 - 2,4	GRZ 0,6	GFZ 1,8 - 2,0
o	DNG 3' - 22'	o	DNG 3' - 22'	o	DNG 3' - 22'	o	DNG 3' - 22'
FH 14,00m HN		FH 17,00m HN		FH 17,00m HN		FH 17,00m HN	



Straßenquerschnitt M 1 : 100

Text (Teil B)

Planzeichnerklärung gem. Anlage zur Planz.V.

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO

Mi Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

DN Dachneigung z.B. 3' - 22'

1,2 - 1,6 Geschosflächenzahl als Mindest- und Höchstmaß (GFZ)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern HN

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßengrenzungslinie

o öffentlich

o Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

F+R-SF Fuß- und Radweg sowie Sonderfahrzeuge

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

o Versorgungsflächen

o Zweckbestimmung:

o Wertstoffsammlbehälter

o Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

o Grünflächen

o öffentlich

Zweckbestimmung:

o Spielplatz

7. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9. Sonstige Planzeichen

o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

o zu entfernende Bäume

o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

o Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB)

o Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen

o Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

o PKW Stellplätze

o Lärmpegelbereich für die jeweilige Fassade

o Nummerierung Baufelder

o vorhandene Gebäude

o Geschosshöhe

o Flurücknummer

o Flurücksgrenze

o Höhenpunkte mit Höhenangabe über HN

o vorhandene Mauer

III. Hinweise

o zu entfernende Gebäude

Text (Teil B)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Zulässige Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - WA 2) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für Verwaltungen,

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen.

2. Zulässige Nutzung in den Mischgebieten (MI 1 - MI 2) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen, die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit einer Nutzfläche über 100 m² sind, abweichend von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Zur Minimierung von Lärmemissionen hat die Anlieferung für Betriebe in diesen Gebieten in kürzester Entfernung von der Grimmer Straße aus zu erfolgen. Öffnungen - insbesondere großflächige Zufahrtsöffnungen und Tore - sind nur an von angrenzenden Immissionschutzbedingten Nutzungen abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

3. Räume für freie Berufe in den WA-Gebieten

Gemäß § 13 BauNVO sind Räume für freiberuflich Tätige und solche Gewerbebetriebe, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, allgemein zulässig, soweit die Inanspruchnahme durch diese Nutzungen 50 % der Bruttogeschosfläche jedes einzelnen Gebäudes nicht übersteigt.

4. Berechnung der zulässigen Grundflächen- und Geschosflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird von der Anrechnung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bei der Ermittlung der Grundflächenzahl abgesehen.

Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO wird von der Anrechnung baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl abgesehen.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Nur auf den im Plan als PKW Stellplätze (ST) ausgewiesenen Flächen sind ausschließlich Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

6. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen zur gewerblichen Kleinerehaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind unzulässig.

Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Kommunikationsanlagen und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete und - soweit ohne Beeinträchtigungen ihrer jeweiligen Zweckbestimmung möglich - innerhalb der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen allgemein zugelassen.

7. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind als verkehrsberuhigte Mischflächen (Fahrzeuge, Radfahrer, Fußgänger) auszubauen.

8. Lärmschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 In dem mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden orientierten Gebäudesseiten gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zur Erreichung des geforderten Innenraumbeliefs in Aufenthaltsräumen ein resultierendes Schalldruckmaß (Rw_{res}) von 40 dB für die Außenbauteile. Es sind Fenster der Schalldämmklasse III mit kontrollierter Lüftung für Außenräume einzubauen.

8.2 In dem mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Bereich ergibt sich für die nach Norden, Osten und Süden orientierten Gebäudesseiten ein resultierendes Schalldruckmaß (Rw_{res}) von 35 dB für die Außenbauteile. Es sind Fenster der Schalldämmklasse II einzubauen.

9. Grünordnung § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

9.1 Erfüllung der Grundstücksgrenzen sind auf einer Länge von mind. 50% der Gesamtlänge Hecken aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu pflanzen. Es sind mind. 2 Pflanzen/3m² zu pflanzen. Die Pflanzenqualität von Sträuchern beträgt 150 - 175 cm, bei Hecken 175 - 200cm. Arten s. Liste.

9.2 Auf den Seitenstreifen der Plantrassen A, B und C einschließlich der Wendemöglichkeiten sind mindestens 10 Bäume als Hochstamm STU 16/18cm, 3xv mDB zu pflanzen. Baumarten s. Liste.

9.3 Innerhalb der privaten Grünflächen sind insgesamt mindestens 7 Laubbäume der Qualität 3xv, mDB STU 16/18 zu pflanzen. Baumarten s. Liste.

9.4 Je 5 ebenerdige Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind durch Bäume zu gliedern. Es sind Laubbäume der Qualität 3xv, mDB STU 16/18 zu verwenden. Baumarten s. Liste.

9.5 Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

Baumartenliste:

- Carpinus betulus-Tilia spec. - Ulmus spec. (resistent)

- Crataegus spec. - Prunus spec.

- Sorbus spec. - Malus spec.

- Acer spec. - Pyrus spec.

Liste der Heckpflanzen und Anteil an der Gesamtpflanzung

Wuchshöhe hoch

Wuchshöhe mittelhoch

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig

Wuchshöhe niedrig