

Pflanzliste

Die hier aufgezählten Arten sind bevorzugt zu pflanzen. Allerdings ist die Verwendung weiterer Arten zulässig, soweit sie standorttypisch und heimisch sind. Der Gesamtanteil der einheimischen und standortgerechten Gehölze soll dabei mind. 90 % betragen.

Bäume Mindestgröße:

Acer campestre Feldahorn H,3xv,StU 16-18
Acer platanoides Spitzahorn H,3xv,StU 16-18
Acer pseudoplatanus Bergahorn H,3xv,StU 16-18
Betula pendula Birke H,3xv,StU 16-18
Carpinus betulus Hainbuche H,3xv,StU 16-18
Pinus sylvestris Kiefer H,3xv,StU 16-18
Populus tremula Zitterpappel H,3xv,StU 16-18
Quercus robur Stieleiche H,3xv,StU 16-18
Quercus petraea Traubeneiche H,3xv,StU 16-18
Sorbus aucuparia Eberesche H,3xv,StU 16-18
Tilia cordata Winterlinde H,3xv,StU 16-18
Obstbäume in Sorten H,3xv

Sträucher

Acer campestre Feldahorn Str,2xv,60-100
Carpinus betulus Hainbuche Str,2xv,60-100
Cornus sanguinea Hartriegel Str,2xv,60-100
Corylus avellana Hasel Str,2xv,60-100
Crataegus monogyna Weißdorn Str,2xv,60-100
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen Str,2xv,60-100
Ligustrum vulgare Liguster Str,2xv,60-100
Linocera xylosteum Heckenkirsche Str,2xv,60-100
Rhamnus cartharticus Kreuzdorn Str,2xv,60-100
Rosa rugosa Apfelrose Str,2xv,60-100
Rosa canina Hundrose Str,2xv,60-100
Sambucus nigra Holunder Str,2xv,60-100

Für die Anlage von Blumenwiesen (zweischürig) sollen folgende Arten verwendet werden:

Achillea millefolium Wiesenschafgarbe
Agrostis tenuis Rotstraußgras
Anthoxanthum odoratum Gemeines Ruchgras
Festuca ovina Schafschwingel
Festuca rubra Rotschwingel
Leucanthemum vulgare Wiesenmargerite
Prunella vulgaris Gemeine Braunelle
Trifolium repens Weißklee

Für extensive Dachbegrünungen sind folgende Leitarten zu verwenden:

1. Moos-Sedum-Gesellschaft
Bromus tectorum Dachtrespe
Bryum spec. Blimmooß
Ceratodon purpureus Hornzahnmoos
Poa compressa Flaches Rispengras
Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album Weißer Mauerpfeffer
Sedum saxangulare Milder Mauerpfeffer

2. Sedum-Gras-Gesellschaft
Allium schoenoprasum Schnittlauch
Bromus tectorum Dachtrespe
Bryum spec. Blimmooß
Festuca ovina Schafschwingel
Poa bulbosa Knolliges Rispengras
Poa compressa Flaches Rispengras
Sedum acre Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album Weißer Mauerpfeffer
Sedum saxangulare Milder Mauerpfeffer

Für Fassadenbegrünungen sind folgende Arten zu verwenden:

Clematis l. S. Waldrebe Rankgerüst erf.
Hedera helix Efeu
Lonicera l. S. Heckenkirsche Rankgerüst erf.
Parthenocissus l. S. Wilder Wein
Polygonum aubertii Knöterich Rankgerüst erf.

B) Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
In dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

II Überbaubare Grundstücksflächen, Grundflächenzahl, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 14 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Gebäude und Gebäudeteile sind allgemein innerhalb der Baugrenzen zu realisieren. Aus gestalterischen Gründen (z.B. Eckbetonung, Hervorhebung einer Gebäudeachse) dürfen die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO (bis 1,5 Meter) überschritten werden.

III Höhenentwicklung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

a) Bei den im Planfall festgelegten Trauf- bzw. Gebäudehöhe bezieht sich der untere Bezugspunkt auf die im Planfall festgelegten Gelände Höhen. Sind innerhalb eines Baufeldes unterschiedliche Geländehöhen festgesetzt, bezieht sich die zu berechnende Trauf- bzw. Gebäudehöhe auf den höchsten Geländepunkt.

IV Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 12 und § 21 a BauNVO)

- Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind allgemein gem. § 21 a Abs. 1 und 4 BauNVO nicht auf die Geschosflächenzahl anzurechnen.
- Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei sind sie unterhalb von Gebäuden herzustellen.
- Die festgesetzte Fläche für Stellplätze ist den Nutzungen des westlich angrenzenden Mischgebietes zugeordnet.

V Ausschluss von ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Betriebe mit reiner Büro- und Verwaltungsnutzung mit einer Nutzfläche > 250 qm unzulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn die ansonsten zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.
- Betriebe des Speditionsgewerbes sowie Tankstellen sind im GEE nicht zulässig.

VI Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

a) In dem Baugebiet sind innerhalb der Baugrenzen Gebäudelängen, bezogen auf die jeweilige angrenzende Grundstücksgrenze, von maximal 87 Meter zulässig.

VII Gestaltungsrechtliche Festsetzungen (§ 89 BbgBauO)

- Als Baumaterialien sind Waschbetonplatten oder Kunststoffverkleidungen als ganzflächige Fassadenelemente unzulässig.
- Dachziegel mit glänzender Glasur sind allgemein unzulässig.

Werbeanlagen

c) Anlagen zur Werbung dürfen sich am Ort der Leistung jeweils nur bis zu einer Höhe eines Stockwerkes erstrecken (Oberkante Rohboden - Oberkante Rohboden). Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe bei vertikaler Ausrichtung um die Höhe des darüberliegenden Stockwerkes um 1/2 erhöht werden, wenn die Gesamtbreite der Anlage nicht 60 cm überschreitet.
In der Erdgeschosszone sind Werbeanlagen zulässig oberhalb des jeweiligen zugewandten Fenstersturzes. In diesem Falle darf sich die betreffende Werbeanlage bis zur Gesamthöhe des darüber liegenden Geschosses erstrecken.

d) Werden Gebäude oder Gebäudeteile nur 1-geschossig ausgeführt, dürfen in der Dachzone Werbeanlagen bis zu 1,5 Meter Höhe errichtet werden, gerechnet ab Traufkante. Ansonsten sind sie in der Dachzone unzulässig, wobei allerdings vom darunterliegenden Geschoss heraufragende und senkrecht stehende Werbeanlagen bis zu 1 Meter in die Dachzone, gerechnet ab Traufkante, hineinragen dürfen.

e) Andauernd und im Rhythmus blinkende Werbeanlagen sind allgemein unzulässig.

VIII Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a + b BauGB)

a) Für Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen ist nur eine Befestigung mit wasserundurchlässigen Materialien zulässig. Diese sind wassergebundene Decken, Pflaster mit Raseinfugen, Okopflaster, Rasenstein, Spurbahnen, Schotterrassen.

b) Im Planungsgebiet ist pro 550 qm Grundstücksfläche 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. In Bezug auf die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind mindestens 20 % der Bezugsflächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste (0,8 Gehölze je qm) zu überdecken, soweit diesbezüglich keine anderen Festsetzungen getroffen wurden.

c) Je 4 Stellplätze ist mind. 1 Baum entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzfläche (mind. 6.25qm) soll Anschluß an den gewachsenen Boden haben.

d) Im angegebenen Flächenpflanzgebot sind Sträucher und Bäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung muß mind. 3-reihig ausgeführt werden. Pro 100qm Flächenpflanzgebot sind mindestens 2 Hochstämme zu pflanzen.

e) Im angegebenen Flächenpflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a ist eine zweischürige Wiese gem. der Pflanzliste anzulegen. Bis zu 5 % der Wiesenfläche dürfen durch Bäume gem. der Pflanzliste überdeckt werden.

f) In den Bereichen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 sind zur Erschließung notwendige Zufahrten, Wege und Stellplätze zulässig, wobei die Wege und Zufahrten nicht aus vollständig verlegenden Materialien wie Asphalt oder Betonverbundsteine bestehen dürfen. Stellplätze dürfen nur jeweils einreihig hergestellt werden. Die für die Erschließung der Stellplätze notwendigen Zufahrten sind nicht zulässig. In dem gesamten Bereich ab der im Norden festgesetzten äußeren Baugrenzen in Richtung Teilkanal ist auf diesen Flächen die Herstellung von Stellplätzen nicht zulässig.

g) Flachdächer sind zu begrünen. Als Initiatsaat sind die Arten der Pflanzliste für extensive Dachbegrünungen zu verwenden.