

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nutzungsbeschränkungen für das Allgemeine Wohngebiet

1. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

Nutzungsbeschränkungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet

2. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren abgestrahlte Schalleistung je m² Grundfläche einen (missionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel tags (06⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) von 56 dB(A) und nachts (22⁰⁰ bis 06⁰⁰ Uhr) von 42 dB(A) nicht überschreiten.
3. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind Fuhrunternehmen und Speditionen nur ausnahmsweise zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) gelten für die abweichende Bauweise die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauGB)

5. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gestaltungsregelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBauO)

Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Dach- oder Staffelgeschoss

6. Im Allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dach- oder als Staffelgeschoss auszubilden. Bei Ausbildung als geneigtes Dach darf die Dachneigung des obersten zulässigen Vollgeschosses 30 Grad nicht unterschreiten und 45 Grad nicht überschreiten. Bei Ausbildung als Staffelgeschoss müssen die Umfangwände des obersten zulässigen Vollgeschosses mindestens mit drei Außenwänden um mindestens 1,5 m hinter die Umfangwände des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen

7. Die Fläche zum Anpflanzen ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind 70% Sträucher in der Größe 60-80 cm und 30% Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu verwenden, wobei die Sträucher im Pflanzverband 1,0 m x 1,0 m zu pflanzen sind. Vorhandene Sträucher und Bäume sind anzurechnen.
Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
8. Die nicht bebauten Flächen gewerblich genutzter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 80% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
Die nicht bebauten Flächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken sind gärtnerisch anzulegen und zu mindestens 40% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern, darunter mindestens ein einheimischer Laubbaum, zu bepflanzen.
Es sind Arten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.
9. Fensterlose Fassaden über 5 m Breite, Pergolen und Carports sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen.
Es sind Arten der Pflanzenliste 2 zu verwenden.
10. Stellplatzanlagen sind mit Bäumen zu überstellen und mit Sträuchern zu bepflanzen, wobei nach jedem 6. Stellplatz ein großkroniger Baum aus der Pflanzenliste 1 zu pflanzen und in die Anlage zu integrieren ist.

Anpflanzung von Straßenbäumen

11. In der Planstraße 1 und in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigte Wohnstraße" sind insgesamt 8 kleinkronige Laubbäume aus der Pflanzenliste 1 mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 14/16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

12. Auf der öffentlichen Grünfläche an der Rheinfeldener Allee können ausnahmsweise Zufahrten zu Grundstücken zugelassen werden, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche oder an eine verkehrsberuhigte Wohnstraße angrenzen, wenn die Zufahrt innerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche liegt und ihre Breite 3 m nicht überschreitet. Die Ausnahme wird auf eine Zufahrt je Grundstück begrenzt.

Pflanzenliste 1

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Alnus incana	Grauerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn und andere lokale Formen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Genista tinctoria	Färber-Ginster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Malus silvestris	Wildapfel
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kulturbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rosa canina	Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide

Sambucus nigra
Sorbus torminalis
Tilia cordata
Ulmus minor
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder
Elsbeere
Winterlinde
Feldulme
Gemeiner Schneeball

Pflanzenliste 2

Actinida arguta	Strahlengriffel
Akebia quinata	Fingerblattrige Akebie
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Lonicera spec	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen
Clematis spec	Waldrebe
Kletterrosen	
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein*
'Engelmannii'	
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein*
'Veitchii'	
Hedera helix	Efeu*
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie*

*Gehölze, die keine Kletterhilfe benötigen