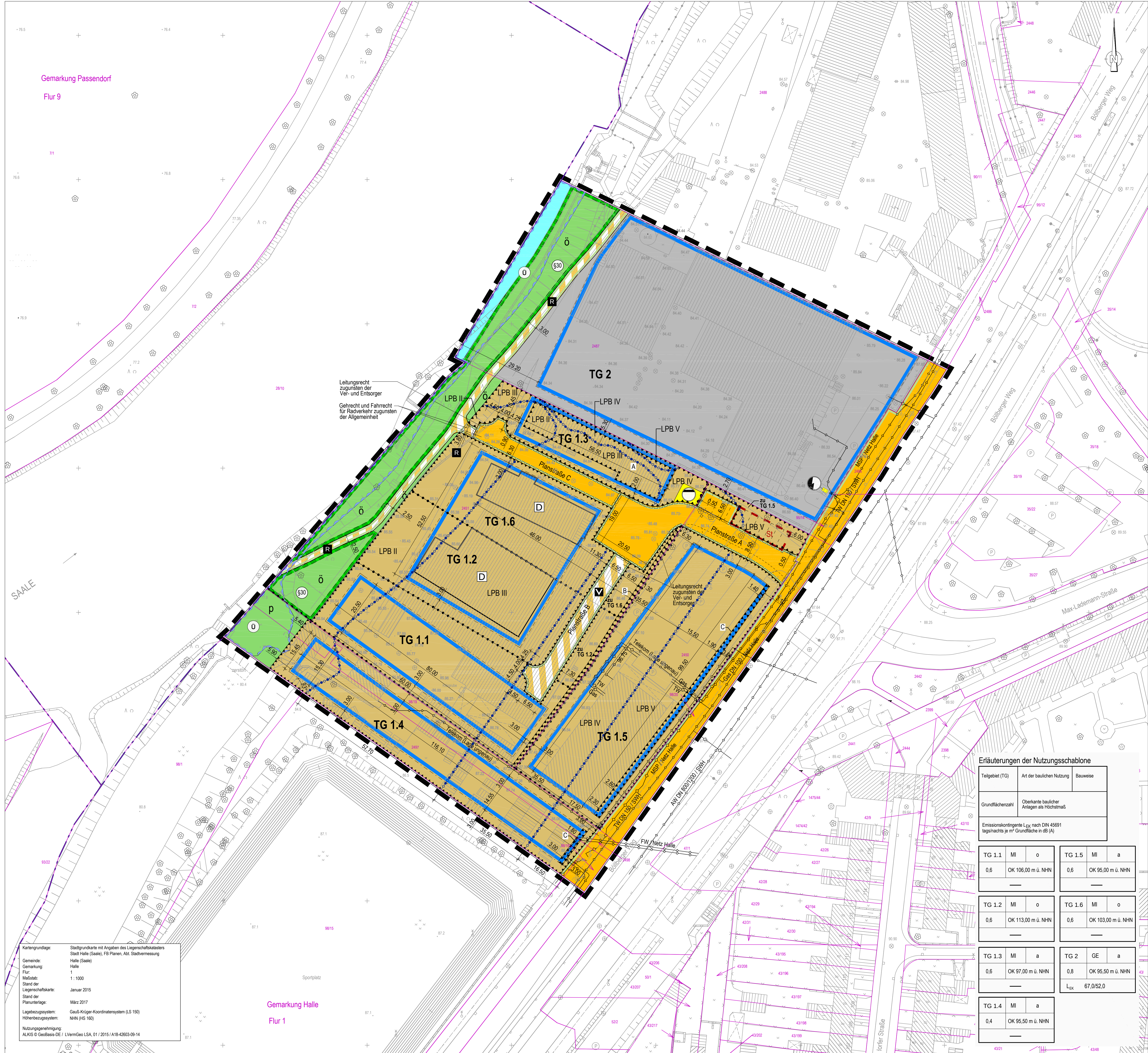


STADT HALLE (SAALE) BEBAUUNGSPLAN NR. 170.1

„Böllberger Weg/Mitte, An der ehemaligen Brauerei“

TEIL A PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,8	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
z.B. 0,8/0,6 m u. N.N.	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß (in Meter über Normalhöhennull (NN))	§ 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.1 - 3.3)	§ 23 BauNVO
baugrenze	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung	

Zweckbestimmung

R	Saale-Radwanderweg
V	verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und der Versickerung von Niederschlagswasser sowie Ablagerungen

Zweckbestimmung

Abwasser (hier: Schmutzwasserpumpe)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Elektrizität (hier: Transformatorstation)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

MSP	Mittelspannung
TW	Trinkwasser
Abwasser	Abwasser
FW	Fernwärme
Gas	Gas

Grünflächen

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Ö	öffentlich
p	privat

Wasserflächen

Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
---------------	-------------------------

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze	

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
---	-------------------------

Bemaßungslinie mit Maßangabe in Meter

Winkelanweisung	
-----------------	--

2. Kennzeichnungen

Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

A	siehe textliche Festsetzung 6.2 und 6.3
B	siehe textliche Festsetzung 6.4
C	siehe textliche Festsetzung 6.5

LPB

LPB	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
-----	--------------------------------	-------------------------

Abgrenzung der LPB I - V untereinander

3. Nachrichtliche Übernahmen

Umgehung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses nach § 76 Wasserhaushaltsgesetz

Ü	Überschneidungsgebiet	§ 9 Abs. 6a BauGB
---	-----------------------	-------------------

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (LS § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt)

D	geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz / § 22 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt	§ 9 Abs. 6 BauGB
---	---	------------------

4. Bestandsangaben

Planzeichen der Kärftgrundstücke (baugewisserweise und beipassiert)

nichtöffentliches Gebäude	
Wirtschaftsgebäude	
Bleichung	

Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserundurchlässigen Belägen mit einem Aufkubwert kleiner oder gleich 0,8 zu belegen.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. d. a. u. d. i. d. BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 i. d. a. u. d. i. d. BauGB ist auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angestrichene 5 m² Fläche ein größerer Laubbau in direkter Zuehung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und zu abgeben. Die Bäume sind in der Kronehöhe von der Stellplatzfläche aus zu messen. Dabei hat der Kronenbereich der Stellplätze oder ihre Zuehung zu überstreichen.

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammdurchmesser mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflegt

Die Mindestgröße der offenen Baumbereiche innerhalb verpflanzter Flächen beträgt 6 m², wobei die durchwurzelbare Fläche 12 m² ist. Der freie Abstand zwischen den Bäumen der Baumbereiche beträgt mindestens 2 m.

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

In allen MI-Teilgebieten sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 bis 8 BauNVO - Anlagen für Verkaufsstellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe - nicht zulässig.

1.1.1 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.2 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.3 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.4 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.5 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.6 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.7 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.8 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.9 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.10 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.11 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.12 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.13 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.14 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.15 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.16 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.17 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.18 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.19 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.20 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.21 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.22 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.23 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.24 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.25 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.26 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.27 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.28 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.29 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

1.1.30 In allen MI-Teilgebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsbetriebe im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Siedlung.

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

Es gehen die in der Nutzungszone angegebenen Werte als Obergrenze.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die in den Nutzungsgebieten festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schrägen, Stahlfachwerke und Photovoltaikanlagen, Blattschneidern, Anlagen zur Be- und Erhaltung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 2 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die MI-Teilgebiete TG 1.3 und das GE-Teilgebiet TG 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m, die an der nördlichen Grundstücksgrenze einen seitlichen Grenzabstand einhalten werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Für die MI-Teilgebiete TG 1.4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von max. 25 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Für die MI-Teilgebiete TG 1.5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserundurchlässigen Belägen mit einem Aufkubwert kleiner oder gleich 0,8 zu belegen.

5.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. d. a. u. d. i. d. BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 i. d. a. u. d. i. d. BauGB ist auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angestrichene 5 m² Fläche ein größerer Laubbau in direkter Zuehung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und zu abgeben. Die Bäume sind in der Kronehöhe von der Stellplatzfläche aus zu messen. Dabei hat der Kronenbereich der Stellplätze oder ihre Zuehung zu überstreichen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammdurchmesser mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflegt

Die Mindestgröße der offenen Baumbereiche innerhalb verpflanzter Flächen beträgt 6 m², wobei die durchwurzelbare Fläche 12 m² ist. Der freie Abstand zwischen den Bäumen der Baumbereiche beträgt mindestens 2 m.

6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind bei der Neuanrichtung und Umgestaltung von Gebäuden mit schallbedingten Nutzungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) Ausgabe 2010/7 zu treffen. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind Gebäude und Dachflächen von schallbedingten Außenlärmquellen mit einem erforderlichen gemessenen, bewerteten Bau-Schallschutzwert entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu realisieren.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann in Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauverfahrens nachgewiesen wird, dass der maßgebende Außenlärmpegel durch die Lage der Fassade z. B. senkrecht zur Straße, strahlungsarme Seite oder Abschirmung durch andere Gebäude niedriger ist.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch ein Schallimmissionsgutachten nachgewiesen werden kann, dass die Notwendigkeit gleicher akustischer Abschirmung ausreicht, um den Lärmpegel zu senken.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit A festgesetzten Bereichs sind Fenster für Außenlärmquellen von Wohnungen in der Nord- und Südseite eines Gebäudes nicht zulässig.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit B festgesetzten Bereichs ist über die gesamte Länge eine geschlossene, 3 m hohe Lärmschranke zu errichten.

Die Material der Lärmschranke hat folgende akustische Eigenschaften aufzuweisen:

Luftschallschirmung

Schallschuttwert

Für die Schallschuttwert muss die Lärmschranke beständig schallschuttwert ausgeführt werden - Gruppe A2 nach Tabelle A.1 DIN EN 1793-2:2013-04 - DL = 4 - 7 dB.

Innerhalb des in der Planzeichnung mit C festgesetzten Bereichs mit einem Belagungspegel des Verkehrsraums von > 60 dB (A) im Nachraum sind aus Gründen des Schallschutzes innerhalb der MI-Teilgebiete TG 1.4 und 1.5 keine Wohngebäude zulässig.

7.0 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit „Planstraße A“ gekennzeichnet ist, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit „Planstraße B“ gekennzeichnet ist, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit „Planstraße C“ gekennzeichnet ist, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die festgesetzte Verkehrsfläche, die mit „Planstraße D“ gekennzeichnet ist, ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die an der mit „Planstraße E“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße F“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße G“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße H“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße I“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße J“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße K“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße L“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße M“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße N“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße O“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße P“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße Q“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße R“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße S“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die an der mit „Planstraße T“ gekennzeichneten Verkehrsfläche angrenzenden Verkehrsfläche mit der beabsichtigten Zweckbestimmung „Radverkehrsweg“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht für Radverkehr zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

Es gehen die in der Nutzungszone angegebenen Werte als Obergrenze.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die in den Nutzungsgebieten festgesetzte Höchstmaß der Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Schrägen, Stahlfachwerke und Photovoltaikanlagen, Blattschneidern, Anlagen zur Be- und Erhaltung sowie Kühlung und sonstige technische Anlagen überschritten werden.

Bei Flachdächern sind Solaranlagen auf der Dachfläche so anzuordnen, dass sie mindestens 2 m hinter der Fassade zurückgesetzt sind.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die MI-Teilgebiete TG 1.3 und das GE-Teilgebiet TG 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m, die an der nördlichen Grundstücksgrenze einen seitlichen Grenzabstand einhalten werden dürfen. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Für die MI-Teilgebiete TG 1.4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von max. 25 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

Für die MI-Teilgebiete TG 1.5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt: Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4.0 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sowie private Stellplätze, die neu errichtet werden, sind mit wasserundurchlässigen Belägen mit einem Aufkubwert kleiner oder gleich 0,8 zu belegen.

5.0 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. d. a. u. d. i. d. BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 i. d. a. u. d. i. d. BauGB ist auf privaten Stellplatzanlagen, die neu errichtet werden, je angestrichene 5 m² Fläche ein größerer Laubbau in direkter Zuehung zu den Stellplätzen zu pflanzen, zu pflegen und zu abgeben. Die Bäume sind in der Kronehöhe von der Stellplatzfläche aus zu messen. Dabei hat der Kronenbereich der Stellplätze oder ihre Zuehung zu überstreichen.

Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

Pflanzqualität Baum:

Hochstamm mit Stammdurchmesser mindestens 14 - 16 cm, 3 x verpflegt

Die Mindestgröße der offenen Baumbereiche innerhalb verpflanzter Flächen beträgt 6 m², wobei die durchwurzelbare Fläche 12 m² ist. Der freie Abstand zwischen den Bäumen der Baumbereiche beträgt mindestens 2 m.

6.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)