

TEIL B – TEXT -

1. Entlang des Friedrichsgaber Weges und der Meyertwiete in den Baugebieten 1 + 2 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung, Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Weiterhin sind zum Schutz der Außenwohnbereiche im Baugebiet 2 entlang des Friedrichsgaber Weges, und nördlich bzw. südlich an den Giebelseiten des Gebäudes auf einer Länge von 15 m, aktive Lärmschutzeinrichtungen Wand / Wallkonstruktion in einer Höhe von 2,50 zu errichten. Bei Zustimmung der Leitungsträger kann die Trasse der festgesetzten Leitungsrechte damit überbaut werden.
2. Ausnahmsweise können im Baugebiet 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden, wenn sie maximal 50 % der zulässigen Grundfläche in Anspruch nehmen.
3. Im Baugebiet 1 sind Läden zur Versorgung des Gebietes, sowie von den ausnahmsweise zulässigen Arten die sonstigen nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
4. Im Baugebiet 1 wird eine max. zulässige Firsthöhe von 13,00 m festgesetzt. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie, durch thermische oder fotovoltaische Anlagen, eine maximale Gebäudehöhe von 14 m zugelassen werden. Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche Meyertwiete im Bereich der Tiefgaragenzufahrt.
5. Die festgesetzte GRZ darf mit Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze/Tiefgaragen, bis zur Grenze von 0,8 überschritten werden.
6. Ausnahmsweise können die überbaubaren Flächen des westlichen Baukörpers im Baugebiet 1 überschritten werden, wenn dieser aus Gründen der Grundrissgestaltung im Hinblick auf den Lärmschutz, in paralleler Lage zum Friedrichsgaber Weg errichtet werden soll.
7. Nebenanlagen sind nicht zwischen der Gebäudevorderkante und der Straßenverkehrsfläche zulässig; ausgenommen Fahrradabstellanlagen und Müllbehälterstandplätze.
8. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf privatem Grund im Grenzbereich zu der öffentlichen Grünfläche zu versickern.
9. Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzung ist bei Abgang von Gehölzen gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (siehe Pflanzliste)
10. Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
11. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. (siehe Pflanzliste)
12. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen. (siehe Pflanzliste)
13. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50m aufweisen und begrünt werden. (siehe Pflanzliste)
14. Grundstückseinfriedigungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den öffentlichen Grünflächen sind als naturnahe Laubholzhecke (s. Pflanzliste) zu gestalten. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe zulässig.