

## Teil B –Text-

1. Im Rahmen der in den Baugebieten 1 + 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig. ( § 9 Abs.2 BauGB)
2. Im Baugebiet 3 sind von den nach § 4 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen die Nr. 2 nicht zulässig: (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank-und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe ) Im übrigen sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Baugebiet 1 darf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 bis 0.7 überschritten werden.
4. Der Grundstücksfläche i.Sinne des § 19 BauBNVo aller Baugrundstücke, sind Flächenanteile an dem festgesetzten Geh-Fahr-und Leitungsrecht zuzurechnen.
5. Entlang der Ulzburger Straße sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.  
Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.
6. Oberhalb der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme eines Staffel -oder Dachgeschosses , keine weiteren Dachaus/ aufbauten i.S. von § 20 (3) Satz 2 BauNVO zulässig.
7. Flachdächer von Gemeinschaftsgaragen / Carports sind mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen.
8. Als Einfriedigung zur Ulzburger Straße sind Mauern bis 1,60 m Höhe zulässig. Im übrigen sind die Bauquartiere gegenüber den Grundstücken außerhalb des Plangebietes durch eine Heckenpflanzung abzugrenzen.
9. Für die als Anpflanzungs-oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei Neuanlage und deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste ( Anlage 2. Begründung) vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
10. Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
11. Schutzdächer von Sammelcarports sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen

- 12. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.**
- 13. Über die im Vorhabenplan getroffene Regelung hinaus, sind freistehende Nebenanlagen , wie Gartenhäuschen, Fahrradschuppen nach § 14 (2) BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen in den Baugebieten 3 + 4. .**
- 14. Grundstückszufahrten/ Zuwegungen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser-und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser-und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.**
- 15. Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den Grundstücken zu versickern.**
- 16. Über Terrain hinausragende Wände der Tiefgarage sind dauerhaft durch Hecken oder Schling-und Kletterpflanzen zu begrünen.**
- 17. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.**
- 18. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zusätzlich durch Hecken- oder Strauchpflanzungen zu gliedern.**
- 19. Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Stellplätze sowie Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.**
- 20. Ausnahmsweise kann im Baugebiet 3 im Einverständnis mit dem Nachbarn, eine geschlossene Bebauung hergestellt werden.**
- 21. Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Ulzburger Straße (Gehweg)m bzw. der Eibenweg.**

**Hinweise:**

**Die Schutzvorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu-und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.**

**Als Maßnahmebeginn muss im Rahmen der Baugenehmigung ein Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode festgelegt werden, damit sichergestellt ist, dass Brutvögel in ihrem direkten Bruthabitat nicht betroffen sein werden.**

**Stand 20.12.2007**