

STADT LANGEWIESEN**Teil B: Textteil-Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Goldener Rand" mit integrierten Grünordnungsplan****TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

DIE FÜR BEBAUUNG VORGEGEHENEN FLÄCHEN WERDEN ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. §4 BAUNVO AUSGEWIESEN. ZULÄSSIG SIND:

1. WOHNGEBÄUDE,
2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHT STÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE, GESUNDHEITLICHE UND SPORTLICHE ZWECKE.

AUSNAHMSWEISE KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN:

1. BETRIEBE DES BEHERBUNGSGEWERBES,
2. SONSTIGE NICHTSTÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
3. ANLAGEN FÜR VERWALTUNGEN.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ES GELTEN FOLGENDE FESTSETZUNGEN: GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) 0,3
GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) 0,5

3. GEBÄUDEHÖHEN

DIE MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE (GEMESSEN VOM ANGRENZENDEN STRAßENNIVEAU) WIRD WIE FOLGT DEFINIERT:

- GEBÄUDE MIT FLACHDÄCHERN OBERSTE AUßENWANDBEGRENZUNG 7,0 METER;
- GEBÄUDE MIT STEILDÄCHERN < 30° MAX. TRAUFHÖHE 6,5 METER;
- GEBÄUDE MIT STEILDÄCHERN > = 30° MAX. TRAUFHÖHE 5,0 METER.

DIE PLANRECHTLICH FESTGESETZTE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WIRD HIUVON NICHT BERÜHRT. DIE OBERKANTE DES FERTIGFUßBODENS IM ERDGESCHOSS DARF MAX. 0,60M ÜBER DEM VORHANDENEN STRAßENNIVEAU LIEGEN.

DAS ANGRENZENDE STRAßENNIVEAU IST WIE FOLGT DEFINIERT: STRAßENOBKANTE AM HÖCHSTEN PUNKT DES SCHNITTPUNKTES DER SEITLICHEN GEBÄUDEFLUCHT UND DER AN DIE ÖFFENTLICHE STRAßE GRENZENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZE DES BETROFFENEN BAUGRUNDSTÜCKS.

4. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

ZULÄSSIG IST EINE BEBAUUNG MIT HÖCHSTENS ZWEI VOLLGESCHOSSEN. VOLLGESCHOSSE SIND GESCHOSSE, DEREN DECKENOBKANTE IM MITTEL MEHR ALS 1,40M ÜBER DIE GELÄNDEOBERFLÄCHE HINAUSRAGT UND DIE ÜBER MINDESTENS 2/3 IHRER GRUNDFLÄCHE EINE LICHTHE HÖHE VON MINDESTENS 2,30M HABEN. IN WOHNGEBÄUDEN DER GEBÄUDEKLASSE 1 UND 2 IST DIE FÜR IHRE NUTZUNG ALS AUFENTHALTSRÄUME ERFORDERLICHE HÖHE MAßGEBEND (§§ 45 ABS. 1 UND 85 ABS. 2 THÜRBO).

5. BAUWEISE

ES WIRD EINE OFFENE BAUWEISE GEM. (§22 ABS. 1 BAUNVO) FESTGESETZT. ZULÄSSIG IST DABEI EINE BEBAUUNG MIT EINZEL- UND DOPPELHÄUSERN. NEBENGEBÄUDE (GARAGEN) KÖNNEN AUF DER GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN. (§ 22 (4) BAUNVO)

STADT LANGEWIESEN**Teil B: Textteil-Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Goldener Rand" mit integrierten Grünordnungsplan**

6. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN

NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN UNZULÄSSIG. AUSNAHMEN BILDEN NEBENANLAGEN NACH § 14 (2) BAUNVO.

7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

JE WOHN-EINHEIT SIND ZWEI PKW-STELLPLÄTZE AUF DEM GRUNDSTÜCK NACHZUWEISEN. GARAGEN IN KELLERGESCHOSSEN SIND UNZULÄSSIG. DIE FLÄCHEN ZUR ANORDNUNG DER GARAGEN WERDEN DURCH DIE BAUGRENZE UND DURCH DIE SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN BESTIMMT.

8. NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

MINDESTENS 60% DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SIND ALS RASENFLÄCHE MIT STAUDEN- UND BUSCHGRUPPEN ANZULEGEN. FÜR DIE ANPFLANZUNG SIND HEIMISCHE STANDORTGERECHTE GEHÖLZE ZU VERWENDEN.

9. FASSADEN- UND MAUERBEGRÜNUNG

FENSTER- UND TÜRLOSE FASSADENFLÄCHEN ÜBER 50M² ODER FLÄCHEN, DIE AUF EINER LÄNGE VON 8M KEINE FENSTER UND TÜREN AUFWEISEN, SIND MIT KLETTERNDEN UND RANKENDEN PFLANZEN DER PFLANZLISTE 1 ZU BEPFLANZEN. DABEI SIND ALS GESTALTUNGSELEMENTE KLETTER- UND RANKGEHÖLZE EINZUSETZEN.

10. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

DIE PFLANZINSELN IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE WERDEN IN IHREM STANDORT NICHT FESTGESETZT. SIE WERDEN IN IHRER LAGE AN DIE ERFORDERLICHEN GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN ANGEPAßT. DIE BEPFLANZUNG ERFOLGT NACH PFLANZLISTE 2 BZW. 3. DIE PFLANZINSELN SIND MIT EINER FLÄCHE VON MINDESTENS 10 M² IM MINDESTABSTAND VON 30 M ANZULEGEN.

11. BAHNANLAGEN

DIE FLURSTÜCKE 1210/5 (TF) UND 1252/1210 (TF) FLUR 14 DER GEMARKUNG LANGEWIESEN HABEN ALS TEIL DER EHEMALIGEN BAHNANLAGE IHRE VERKEHRSBEDeutUNG VERLOREN UND WERDEN IM LAUFENDEM VERFAHREN ENTWIDMET. DIE FESTSETZUNG FÜR EINE ANDERWEITIGE NUTZUNG SIND GEMÄSS §9 ABS.2 NR.2 BAUGB UNTER DER AUFSCHIEBENEN BEDINGUNG ZULÄSSIG, DASS DIE FLÄCHEN ZUVOR DURCH EIN VERFAHREN ZUR FREISTELLUNG VON BAHNBETRIEBSZWECKEN AUS DER FACHPLANERISCHEN BINDUNG ENTLASSEN SIND.

12. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

FÜR DIE ANPFLANZUNG GELTEN DIE PFLANZLISTEN 1-4.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. DÄCHER**

DIE DACHFORM WIRD NICHT FESTGESETZT. DIE DÄCHER DER NEBENGEBÄUDE (GARAGEN) SIND AN DIE DACHFORM DES HAUPTDACHES ANZUGLEICHEN. FLACHDÄCHER SIND ZU BEKIESEN ODER ALS GRÜNDACH AUZUBILDEN.

STADT LANGEWIESEN**Teil B: Textteil-Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Goldener Rand" mit integrierten Grünordnungsplan**

HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE ERHALTEN EINE EINHEITLICHE DACHDECKUNG. SOLARANLAGEN SIND AUF HAUPTGEBÄUDEN BIS ZU EINER GRÖÖE VON 1/3 DER ENTSPRECHENDEN DACHFLÄCHE ZULÄSSIG, FÜR NEBENGEBÄUDE GILT KEINE EINSCHRÄNKUNG.

2. ÄUSSERE GESTALTUNG

NEBENGEBÄUDE / NEBENANLAGEN SIND IN MATERIAL, KONSTRUKTION UND FARBE AUF DAS HAUPTGEBÄUDE ABZUSTIMMEN.

3. EINFRIEDUNGEN

DIE ZÄUNE ZUR ABGRENZUNG ZUM ÖFFENTLICHEN VERKEHRSRAUM SIND MIT EINER HÖHE VON MAX. 1,20M VORZUSEHEN. MASCHENDRAHT IST HIER NICHT ZUGELASSEN. DIE VERWENDUNG VON MASCHENDRAHT FÜR DIE SEITLICHE UND RÜCKWERTIGE BEGRENZUNG IST NUR GESTATTET, WENN IN ZUSAMMENHANG MIT DEM ZAUNBAU EINE HECKENANPFLANZUNG ERFOLGT.

4. ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE

FÜR ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE SIND WASSERDURCHLÄSSIGE MATERIALIEN (Z.B. WABENSTEINE, RASENGITTERSTEINE, ÖKOPFLASTER) ZU VERWENDEN.

C FESTSETZUNGEN ZU GRÜNORDNERISCHEN MAÖNAHMEN**1. BAUMPFLANZUNGEN**

BEI DEN BAUMPFLANZUNGEN AUF PRIVATEN FLÄCHEN GILT FOLGENDE FESTLEGUNG:

- PFLANZUNG UND DAUERHAFTE PFLEGE VON 2 OBSTBÄUMEN AUF 200M² GÄRTNERISCH GENUTZTER GRUNDFLÄCHE.

2. BODENBEDECKENDE GEHÖLZE / VERKEHRSGRÜN

ENTLANG DER ÖFFENTLICHEN STRASSE BZW. DER STELLFLÄCHEN SIND AN GEEIGNETEN STELLEN FLÄCHIG BODENBEDECKENDE GEHÖLZE GEM. PFLANZLISTE 4 ZU PFLANZEN.

ANLAGEN ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN (PFLANZLISTEN)**PFLANZLISTE 1 - KLETTERGEHÖLZE**

CLEMATIS VITALBA	-	WALDREBE
HEDERA HELIX	-	EFEU (SELBSTKLIMMEND FÜR HALBSCHATTEN UND SCHATTEN)
HYDRANGEA PETIOLARIS	-	KLETTERHORTENSIE
PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA ‚ÉNGELMANNI‘	-	WILDER WEIN (SELBSTKLIMMEND)
PARTHENOCISSUS TRICUSPIDATA ‚VEITCHII‘	-	WILDER WEIN (SELBSTKLIMMEND)
POLYGONUM AUBERTII	-	SCHLINGKNÖTERICH (BENÖTIGT RANKHILFE)

PFLANZLISTE 2 – GROÖKRONIGE BÄUME

ACER PLATANOIDES	-	SPITZAHORN
ACER PSEUDOPLATANUS	-	BERGAHORN

STADT LANGEWIESEN**Teil B: Textteil-Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Innenentwicklung "Goldener Rand" mit integrierten Grünordnungsplan**

FAGUS SYLVATICA	-	ROTBUCHE
FRAXIUS EXELSIOR	-	GEMEINE ESCHEN
QUERCUS PETRAEA	-	TRAUBENEICHE
QUERCUS ROBUR	-	STIELEICHE
TILIA CORDATA	-	WINTERLINDE

PFLANZLISTE 3 – KLEINKRONIGE BÄUME

ACER CAMPESTRE	-	FELDAHORN
CARPINUS BETULUS	-	HAINBUCHE
PRUNUS AVIUM	-	VOGEL-KIRSCHEN
SORBUS AUCUPARIA	-	EBERESCHEN

PFLANZLISTE 4 - BODENDECKER

COTONEASTER INTERGERRIMUS	-	GEWÖHNLICHE FELSENMISPEL
GAULTHERIA PROCUMBENS	-	ROTE TEPPICHBEEREN
POTENTILLA FRUTICOSA	-	GEMEINER FINGERSTRAUCH
PRUNUS FRUTICOSA	-	ZWERG-KIRSCHEN
RIBES NIGRUM	-	SCHWARZE JOHANNISBEEREN
ROSA ARVENSIS	-	FELD-ROSE