

Textliche Festsetzungen

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Kerngebiet" (MK) und "Mischgebiet" (MI) festgesetzt.
2. Nutzungen nach § 7(3)1 und § 6(2) Nr.7 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmen nach § 31(1) BauGB können im Bereich der vorhandenen Bebauung gemäß § 17(9) BauNVO bis zu der im Plan eingetragenen Höchstgrenze zugelassen werden.
3. Dort, wo sich die Baugrenzen und Baulinien mit dem Gebäudebestand grafisch decken, gilt der Bestand als maßliche Festlegung.
4. Als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB kann im Einzelfall bei Baugrenzen ein Vortreten von Gebäudeteilen, (Treppen, Erkern, Loggien und Balkonen) bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 4,0 m zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Belange, insbesondere solche des Verkehrs und der Gestaltung nicht beeinträchtigt werden.

B) Gestalterische Festsetzungen

1. Die Stellung der Gebäude ist durch schematische Eintragung der Baukörper in Verbindung mit der Angabe der Hauptfirstrichtung festgesetzt.
2. Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden, Ergänzungen oder Erweiterungen sowie bei der Schließung von Baulücken darf die Traufhöhe angrenzender Nachbargebäude max. 0,3 m über- bzw. unterschritten werden. Dies gilt auch, wenn das höchste angrenzende Gebäude die nach Bebauungsplan zulässige Geschößzahl nicht voll ausnutzt. Die Ausbildung der Dachneigung, Dachform, Drempel und Dachaufbauten hat sich hierbei an den Nachbargebäuden zu orientieren.
3. Zulässig sind geneigte Dächer von 24°-45° Dachneigung. Die Dachflächen sind mit anthrazitgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem und nicht glasiertem Material einzudecken.
4. Werbeanlagen sind ausschließlich im Bereich Richtstr., Isseler Str. und Bahnhofstr. zulässig. Art und Umfang der Werbeanlagen werden in einer eigenen Werbesatzung geregelt.
5. Die durch Planzeichen näher bezeichneten Stellplätze öffentlicher Parkflächen sind aus gestalterischen wie ökologischen Gründen in wasserdurchlässiger Bauweise mit Grasanteil (Rasenpflaster, Rasengittersteine, etc.) zu befestigen.

C) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1), 10, 15, 20, 25 BauGB

1. Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume im Bereich öffentlicher Parkflächen sind nur nachstehende Arten / Sorten zulässig:
Acer platanoides - Spitzahorn auch in aufgeführten grünlaubigen Sorten
" 'Autumn Blaze'
" 'Cleveland'
" 'Columnare'
" 'Emerald Queen'
" 'Olmstedt'
" 'Summershade'
Aesculus hippocastanum "Baumannii" - gefüllte Roßkastanie
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior "Westhofs Glorie" - Esche
Prunus avium "Plena" - gefüllte Süßkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Robinia pseudoacacia 'Monophylla' - Robinie
Tilia cordata 'Rancho' - Winterlinde in aufgeführten Sorten
Tilia cordata 'Greenspire'
Entlang der Grenze zu außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Privatgrundstücken sind außerdem zulässig:
Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
Amelanchier lamarckii - Kupferfelsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Sorbus intermedia - Oxelbeere
Mindestpflanzqualität sind 3 - 4 x verpflanzte Hochstämme mit Stammumfang 14/16 cm.
Jede Pflanzreihe ist einheitlich 1 Art/Sorte zu verwenden.
2. Für die Bodendeckung bzw. Randbepflanzung festgesetzter Grünanteile ausgewiesener Parkflächen ist nur eine Auswahl nachstehender Gehölze zulässig:
Buddleia alternifolia - Hänge-Buddleia
Buddleia davidii - Sommerflieder in Sorten
Caryopteris clandonensis - Bartblume
Euonymus fortunei radicans - Kriechspindel (K)
Euonymus fortunei vegetus - Kriechspindel (K)
Hedera helix - Gemeiner Efeu (K)
Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie (K)
Hypericum 'Hidcote' - Johannisstrauch
Lavandula angustifolia - Lavendel
Ligustrum vulgare 'Lodense' - niedriger Liguster
Pachysandra terminalis - Schattengrün
Perovskia abrotanoides - Blauraute
Rosa nitida - Glanzrose
Rosa rugosa - Apfelrose
Rosa rugotida - Strandrose
Für die Beete entlang vorhandener Mauern ist ein Mindestanteil von 10 % kletternder Arten (K) zu verwenden.

3. Die ausgewiesene Gemeinbedarfsanlage ist zu mindestens 2/3 ihrer Fläche als öffentliche Grünfläche zu gestalten. Max. 1/3 ihrer Fläche dürfen von Gebäuden und für eine Erschließung notwendigen Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise beansprucht werden.
4. In der ausgewiesenen Gemeinbedarfsanlage sind mindestens 5 Bäume anzupflanzen, Pflanzenauswahl und Mindestpflanzqualität wie unter 1., jedoch zusätzlich:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Aesculus hippocastanum - Roßkastanie
Fagus sylvatica - Rotbuche
Juglans regia - Walnuß
Sorbus aucuparia - Vogelbeerbaum
Tilia cordata - Winterlinde
Pyrus, Malus, Prunus - Obst (Hochstämme)
5. Auf privaten Grundstücken sind mindestens anzupflanzen:
- im MK (GRZ 0,7) 1 Baum je Grundstück
- im MI (GRZ 0,4) 1 Baum je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche.
Artenauswahl und Mindestpflanzqualität wie 4., vorhandene Bäume gleicher Art/Sorte sind anzurechnen.

D) Schallschutzmaßnahmen

Für die der Richtstr., Bahnhofstr. und Isseler Str. zugewandten Gebäudeteile sind gemäß § 9(1)24 BauGB in den zu dauerndem Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen zur Erzielung eines ausreichenden Schutzes gegen Verkehrslärm geeignete Maßnahmen (z.B. schalldämmende Fenster, Grundrißgestaltung) nach den technischen Erfordernissen zu treffen.

E) Hinweise

1. Der Geltungsbereich des B-Planes wird Teil des gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.
2. Für die Zulässigkeit von Flächenbefestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, bleibt § 10(3) LBauO RP zu beachten.