

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1 Im Geltungsbereich wird „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Nutzungen gem. § 6(2)4-8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind unzulässig.
- 2 Die Höchstwerte gem. § 17 i.V.m. § 19 BauNVO dürfen nicht überschritten werden, auch wenn im Plan durch Baugrenzen größere Flächen dargestellt sind.
- 3 Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind gem. § 20(3) BauNVO alle Flächen in Ansatz zu bringen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

- 1 Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Firstrichtung festgesetzt.
- 2 Zulässig sind geneigte Dächer von 24° - 45° Dachneigung.
Die Dachflächen sind mit anthrazitgrauem oder schieferblauem (RAL 7010 bis 7020), nicht blendendem und nicht glasiertem Material einzudecken.
- 3 Festsetzung der Firsthöhe:
max. 7,50 m ab OKFF EG. Ausnahmen bilden turmartige Anbauten bis max. 9,00 m Höhe.
Gemessen wird von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- 4 Festsetzung der Traufhöhe:
max. 4,30 m ab OKFF EG.
Gemessen wird von OKFF Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachhaut.
- 5 Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengitter o.ä.
- 6 Grundstückseinfriedungen sind an der im Plan gekennzeichneten Stelle als Sichtschutzmauern oder lebende Hecke bis max. 1,60 m Höhe sowie zur Nachbargrenze bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Alternativ sind Drahtgeflechtzäune zulässig, die jedoch in eine Strauchpflanzung zu integrieren sind.
Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche (Parkplatz) muß mind. 1,00 m betragen. Der Zwischenraum ist zu bepflanzen.

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

- 1 Für die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume im Bereich öffentlicher Parkflächen sind nur nachstehende Arten / Sorten zulässig:
 - Acer platanoides Spitzahorn auch in aufgef. 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 im Westen 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' Johannesstrauch
 - Lavandula angustifolia Lavendel
 - Ligustrum vulgare 'Lodense' niedriger Liguster
 - Pachysandra terminalis Schattengrün
 - Perovskia abrotanoides Blauraute
 - Rosa nitida Glanzrose
 - Rosa rugosa Apfelrose
 - Rosa rugotida StrandroseFür 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 ist mindestens 1 Baum 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.
Ein Baum je angefangene 200 m² versiegelte Grundstücksfläche.
Artenauswahl und Mindestpflanzqualität wie 4., vorhandene Bäume gleicher Art / Sorte sind anzurechnen.

D) Schallschutzmaßnahmen

Für die zum öffentlichen Parkplatz 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 ist Teil des gemäß § 5 StBauFG förmlich festgelegten Sanierungsgebietes.
- 2 Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Synagoge 1 Änderung“ wird die entspr. Teilfläche des Bebauungsplanes „Synagoge“ aufgehoben.