

## **4. Änderung des B-Planes Nr. 6 – Text -Teil B**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In dem festgesetzten Mischgebiet sind folgende Einrichtungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Vergnügungsstätten

### **2. Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen) (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO)**

- 2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Mischgebiet beträgt 9,20 m über Oberkante des vorhandenen Gehweges an der nordwestlichen Ecke des Gebäudes Ahrensfelder Weg Nr. 1 entsprechend der Höhe des bereits vorhandenen Gebäudes.
- 2.2 Die zulässige Geschossfläche ist um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21a Abs.5 BauNVO).
- 2.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen im Erdgeschossbereich ist zugunsten von transparenten Vordächern bis zu maximal 2 m Tiefe zulässig.
- 2.4 Innerhalb des Mischgebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 0,8 zulässig.

### **3. Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**

- 3.1 Für die festgesetzte abweichende Bauweise a gilt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Lediglich an der südlichen Grenze des Flurstückes 787 Ahrensfelder Weg Nr.1 gilt die geschlossene Bauweise.

### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Neben der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGA) sind Stellplätze auch oberirdisch auf dem Flurstück 785 unterzubringen.

### **5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Innerhalb der als „Verkehrsgrün“ festgesetzten Fläche ist eine Zu- und Abfahrt zugunsten der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze zulässig.

### **6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**

- 6.1 Für je 5 oberirdische Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzanlage ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum, Mindestumfang 18-20 cm zu pflanzen. Dabei ist eine unbefestigte Baumscheibe von mindestens 8 m<sup>2</sup> mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche anzulegen.

- 6.2 Die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen auf dem Flurstück 785 sind lückenlos und flächendeckend mit einer Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Feldahorn), Mindestgröße der Pflanzen 125 –150 cm, zu begrünen.
- 6.3 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzten Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und im Falle eines Abgangs zu ersetzen.

**7. Festsetzungen von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Räume mit Schlafnutzungen sind an der Sieker Landstraße nicht an den Nordfassaden vorzusehen. Ist dies nicht möglich, so sind Räume mit Schlafnutzungen an den Nordfassaden mit entsprechenden Schallschutzfenstern und schallgedämpften Lüftungseinrichtungen gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109/9 zu versehen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 Abs. 4 LBO)**

### **1. Dächer**

- 1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind für Gebäude nur Mansarddächer zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flachdächern hergestellt werden.
- 1.2 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind die gleichen Dachpfannen wie bei dem vorhandenen Gebäude Ahrensfelder Weg 1 zu verwenden.

### **2. Fassaden**

- 2.1 Als Verblendmauerwerk für die Außenwände sind die gleichen Vormauerziegel wie bei der Fassade des vorhandenen Gebäudes Ahrensfelder Weg 1 zu verwenden. Der Anteil verglaste Fassadenelemente muss den Mauerwerksflächen untergeordnet sein.
- 2.2 Die Fassade ist mindestens alle 15 m vertikal zu gliedern. 1/3 der Fassadenlänge ist um mindestens 2 m zurückzusetzen.

Stand 05.04.2005 (Vorlage zum Satzungsbeschluss)

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

<b>MI</b>	Mischgebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.1
0,4	Grundflächenzahl
⊙ 0,8	Geschoßflächenzahl - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.2
III / III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß / Zahl der zulässigen Vollgeschosse - zwingend
GH=9,20 m	maximal zulässige Gebäudehöhe - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.1

Bauweise, Baugrenze, Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
-------------------------------	------------------------

a	abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3.1
---	Baugrenze - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 2.3

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. f1 BauGB
-----------------	-------------------------

—	Straßenbegrenzungslinie
▒	Verkehrsgrün
▼▲	Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Anpflanzen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB
--	--------------------------------------

⊠	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 6.2 und Nr. 6.3
⊙	Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen
----------------------

▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
TGA / St	Tiefgarage / Stellplätze
⊠ M	= Müllbehälterstandplatz
●—●—●—●	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

—○—	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
786	Flurstücksbezeichnungen
▨	vorhandene Bebauung
▧	künftig entfallende Gebäude
⊙	vorhandene Einzelbäume
—○—×—○—	Flurstücksgrenze (künftig entfallend)