

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude, Ferienwohnungen mit höchstens 4 Betten je Gebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen.
- 1.2

Sonstiges Sondergebiet (SO1)

Das sonstige Sondergebiet **SO1** dient dem Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt: Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.080 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf 1.630 m² nicht übersteigen. Zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung der Bevölkerung sind nur Läden/Einzelhandelsbetriebe bis zu jeweils 1.150 m² VK zulässig. Die anteilige Verkaufsfläche in Läden mit nicht nahversorgungsrelevanter Sortimentsstruktur darf 450 m² nicht übersteigen.
- 1.3

Sonstiges Sondergebiet (SO2)

Das sonstige Sondergebiet **SO2** dient dem Drogerie-Einzelhandel. Es wird wie folgt eingeschränkt: Die Gesamtverkaufsfläche darf 750 m² nicht übersteigen und ist nur im Erdgeschoss zulässig.
- 1.4

Nicht zulässige Sortimente

Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend genannten Sortimenten sind in den Sondergebieten So1 und So2 nicht zulässig:

a) Kunstgewerbe, Kunst und Antiquitäten
b) Unterhaltungselektronik und Computer, Elektrohaushaltswaren
c) Foto, Optik und Akustik
d) Blumen
e) Musikalienhandel
f) Uhren und Schmuck
g) Spielwaren, Sportartikel
h) Fahrräder
i) Pharmazeutische, medizinische und orthopädische Erzeugnisse
j) Restaurants, Cafés, Bars
k) selbständige Bäckereien und Fleischereien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 90 m².
- 1.5

Zulässige Nebensortimente

Die unter 1.4.1 a) - k) aufgeführten Sortimente sind als Nebensortiment zulässig, soweit sie 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- 1.6

Zulässige Nutzungen im Obergeschoss

Zulässig im Obergeschoss sind Neben-, Lager und Sozialräume. Ausnahmsweise können im Oberschossauch Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zugelassen werden.
2.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2.1

Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschl. der zugehörigen Treppenträume und Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossflächen mit einzurechnen.
- 2.2

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.
- 2.3

Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO)2.2

In den durch TH gekennzeichneten Gebieten darf die Trauflinie, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachdeckung und in den mit FH gekennzeichneten Gebieten darf die Firsthöhe, bestimmt durch die Schnittlinie der Oberflächen der Dachdeckung, die angegebene Höhe gemessen ab der nächstgelegenen Böschungsoberkante des Suenbachs nicht überschreiten.
- 2.4

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Dachüberstände und Vordächer dürfen über die Baugrenze hinausragen, soweit sie nicht die erforderlichen Abstandsflächen überschreiten.
3.

Nebenanlagen, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 3.1

Stellung von Nebenanlagen, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsgaragen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind, ausgenommen festgesetzte Pflanzstreifen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Verkehrsflächen **P1** und **P2** dürfen Schutzbauten für Einkaufswagen errichtet werden.
- 3.2

Befestigung von Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Zur Verringerung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Allgemeinen Wohngebiet für die Befestigung von nicht überdachten Stellplatzflächen nur Materialien mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6 zulässig sind. Bei der Befestigung übriger Freiflächen darf im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Abflussbeiwert von 0,8 nicht überschritten werden.

4.

Baulicher Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1

Die mit **C** gekennzeichnete Lärm- und Sichtschutzwand ist als massive Wand, Höhe 2 m über gewachsenem Gelände zu errichten. Die mit **D** gekennzeichnete Lärm- und Sichtschutzwand ist als begrünte Wand, Höhe 2,3 m über Oberkante Planstraße zu errichten.
5.

Freihaltezone Wendeplatz

Die an den Wendeplatz angrenzenden Baugebiete sind für Überhangbereiche wendender LKW auf einer Tiefe von 1,0 m von Bäumen und sowie von Einfriedungen und Gehölzen über 0,5 m freizuhalten.
6.

Städtebauliche Ein- und Durchgrünung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB)
- 6.1

Baumpflanzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je 250 m² versiegelter Grundstücksfläche mind. ein Laubbaum der Artenliste 1 und 5 Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen.
In den festgesetzten Verkehrsflächen **P1** und **P2** sind mindestens 10 Laubbäume anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten Spitzahorn, Rotdorn oder Mehlbeere zu verwenden.
- 6.2

Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern

Im mit **A** gekennzeichneten Pflanzstreifen sind je 4 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch und je 100 m² Anpflanzfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum/Obstbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 6.6 zu verwenden.

Im mit **B** gekennzeichneten Pflanzstreifen sind je 3 m² Anpflanzfläche mindestens ein standortgerechter Laubstrauch anzupflanzen bzw. zu erhalten. Wahlweise sind die Arten gemäß der Artenlisten in Nr. 6.6 zu verwenden. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Pflanzungen zu integrieren. Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sind, ausgenommen Einfriedungen, keine weiteren Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO zulässig.
- 6.3

Baumschutz

Für die innerhalb der überbaubaren Flächen vorhandenen Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Ilsenburg (s. Hinweise Ziff. D) grundsätzlich zu schützen sind, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis zu erbringen, ob ein Schutz möglich ist. Nicht zu schützende Gehölze sind durch gleichwertige Gehölze zu ersetzen.
- 6.4

Öffentliche und private Grünflächen, Zweckbestimmung Ufergrünstreifen

Künstliche Befestigungen am Gewässerlauf des Suenbachs dürfen nur in untergeordneten Teilen und nur mit Genehmigung des Landkreises Harz als Untere Wasserbehörde angelegt werden.
Der Ufergrünstreifen muss von der Harzburger Straße bis zum nordwestlichen Ende des allgemeinen Wohngebiets (WA) ohne nicht überfahrbaren Höhenversatz durchgängig befahrbar sein.
- 6.5

Qualität der Pflanzen, Ausführungsfrist

Für die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen Anpflanzungen gilt folgendes:

a) alle anzupflanzenden Gehölze müssen in ihrer Qualität und Größe der DIN 18916 und den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen" entsprechen.

b) Die Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und im Falle ihres Abganges durch neue zu ersetzen.

c) Die Verwendung von Gehölzen heimischer Herkunft gem. Forstvermehrungsgesetz (FOVG) vom 22.05.2002 wird empfohlen.

d) Pflanz- und Pflegemaßnahmen nach den textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind im Privatbereich spätestens in der nächsten auf die Fertigstellung einer Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober-April) durch den jeweiligen Grundstückseigentümer durchzuführen.
- 6.6

Artenlisten

<u>Laubbäume</u>			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Pyrus pyrausta	Holz-Birne
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Pyrus communis	Wildbirne
Betula pendula	Hängebirke	Pyrus x hybr.	Birne in Sorten
Carpinus betulus	Hain-Buche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel	Sorbus torminalis	Elsbeere
Malus x hybr.	Äpfel, in Sorten		
Prunus avium	Vogel-Kirsche		
Prunus x hybr.	Süßkirsche in Sorten		
Prunus x domestica	Pflaume in Sorten		
<u>Obstgehölze</u>			
<u>Äpfel</u>			
Goldrenette von Blenheim, Roter Boskoop, Dülmener Rosenapfel, Finkenwerder Prinzenapfel, Gelber Edelapfel, Gravensteiner, Harberts Renette, Holsteiner Cox, Horneburger Pfannkuchenapfel, Jacob Fischer, Prinzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Riesenboiken, Rote Sternrenette, Roter Eisapfel, Roter Bellefleur, Winterlockenapfel.			
<u>Süßkirschen</u>			
Burlat, Büttners Rote Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirschen, Kordia, Schneiders Späte Knorpelkirsche.			
<u>Sauerkirschen</u>			
Heimanns Rubin Weichsel, Ungarische Weichsel			
<u>Birnen</u>			
Conference, Gollerts Butterbirne, Gute Graue, Madame Verte			
<u>Pflaumen</u>			
Bühler Frühzweitsche, Mirabelle von Nancy, Ontariopflaume, Wangenheims Frühzweitsche.			
Die Pflanzung ist unter Beachtung artgerechter Standortbedingungen mit wahlweiser Verwendung von mindestens vier der v.g. Arten vorzunehmen.			