



Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der §§ 98, 97 und 99 der Niedersächsischen Bauordnung und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung hat der Rat der Stadt Oldenburg (Oldb) diesen Bebauungsplan M 782 A (Alter Stadthafen), Teil 1 (Wasserseite), bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, als Satzung beschlossen.

- § 1 Art der baulichen Nutzung
- (1) Im Mischgebiet (MI) sind zulässig:
- Wohngebäude
 - Geschäfts- und Büroparkhäuser
 - Einzelhandelsbetriebe bis 200 m² Verkaufsfläche
 - Shank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

- (2) Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)
- Im GEe sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Im GEe sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie einem Gewerbebetrieb räumlich und sortimentsbezogen zugeordnet, in ein Baumasse und Grundfläche umschrieben sind und die Verkaufsfläche nicht mehr als 200 m² beträgt.

- (3) Sondergebiet (SO)
- Im Sondergebiet (SO) Dienstleistungs- und Freizeitbetriebe sind zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Shank- und Speisewirtschaften

Die oben genannten Nutzungen sind nur zulässig, wenn sie nicht wesentlich stören. In den jeweiligen Geltungsbereichen sind die Immissionsschwerpunkte der benachbarten Gebietskategorien einzuhalten.

Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zu dem Betrieb Vlogaz, Straß 169, 26122 Oldenburg ist ein Achtungsbereich von 300 m für eine Erbauung mit Außenbalkonen einzuhalten. Für die Bebauung mit einer Nutzung von mittelstehenden Personen (z. B. Krankenhäuser) ist ein Abstand von 100 m einzuhalten.

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 a Grundflächenzahl

1. Im Mischgebiet (MI) ist bei Hauptbauten bei den zwischen den Erdgeschossflächen gelegenen Grundstücken die Erhöhung der Grundflächenzahl bis auf 0,7 zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

§ 2 b Höhe der baulichen Nutzung

- Die Höhe baulicher Anlagen gilt über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche gemessen an der Straßeneckgrenzlinie mitten vor der zur Straße gerichteten Gebäudefront.
- Die Höhe des Erdgeschossbodens (Fertigfußboden) muss mind. 4,00 m über NN betragen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

1. Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze und die zugehörigen Nebenanlagen grundsätzlich nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Zu den unterschiedlichen Stellplatzanlagen zählen auch sogenannte Parkdecks, wenn sie nicht mehr als 1,50 m über Gelände herausragen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

2. Im Mischgebiet (MI) sind Stellplätze und die zugehörigen Nebenanlagen grundsätzlich nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Zu den unterschiedlichen Stellplatzanlagen zählen auch sogenannte Parkdecks, wenn sie nicht mehr als 1,50 m über Gelände herausragen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

3. In den Baugebieten sind Garagen, Stellplätze, Abstellräume sowie sonstige Nebenanlagen, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten und Fahrwege, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und Grundflächen bis zu einer Tiefe von 1 m nicht zulässig.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

4. In allen Baugebieten sind Nebenanlagen zum Sammeln von Müll, Mülltonnen und Müllbehälter erlauben. Wenn sie außerhalb der Baugrenze zugelassen werden sollen, sind diese nur auf den überbauten Flächen zulässig. Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche und Grundflächen festgelegt ist.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

5. Ausnahmsweise können diese Anlagen, wenn sie im Hauptgebäude integriert sind und gleich zu entscheiden, auch in den straßenförmig nicht überbauten Flächen zugelassen werden.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

6. Ausnahmsweise ist die Erschließung des Wasserstands eine Treppenanlage in der nicht überbauten Fläche zur Straße zulässig.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

7. Die abweichenden Bauweise a sind Gebäuden über 50 m zulässig. Die Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise eine zeitlichen Grenzabstände zu errichten, soweit nicht durch die Festsetzung der nicht überbauten Flächen die Einhaltung des Grenzabstandes bedingt ist. Abweichend zu geschlossenen Bauweise müssen nicht alle Geschosse in der geschlossenen Bauweise errichtet werden. Eine Staffelform des Grenzabstandes ist zulässig. Im Erdgeschoss sind Unterbauten ausnahmsweise zulässig, wenn sie überbaut werden.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

8. Bestimmung der überbauten Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Balkonen in den Gestaltungszone IV bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung).

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

9. Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

10. In den Gestaltungszone II, III und IV gilt für die Baulinien:

Eine Überschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Wohn-/Geschäfts- oder Gewerbegebietes zulässig.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

11. Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- we auf nicht mehr als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- we auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 1,50 m beträgt und gleichzeitig
- we auf nicht mehr als einem Fünftel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 2,00 m beträgt.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

12. Bestimmung der überbauten Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Balkonen in den Gestaltungszone IV bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung).

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

13. Eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,50 m ist durch hervorretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, auf bis zu einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf die Wohn-/Geschäfte- oder Gewerbebreite zulässig.

In den Gestaltungszone III und IV gilt für die Baulinien:

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinie um bis zu 0,50 m ist durch hervor- oder zurücktretende Gebäude, wie Balkone, Loggien, Vordächer, Treppenhäuser und Wintergärten, bezogen auf die Gesamtbreite eines Geschäfts-, Büro- oder Gewerbegebietes zulässig.

Eine Über- oder Unterschreitung der Baulinien ist ausnahmsweise zulässig, wenn:

- we auf nicht mehr als zwei Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 1,00 m beträgt und gleichzeitig
- we auf nicht mehr als einem Drittel der zugehörigen Gebäudebreite, bezogen auf ein Wohn-/Geschäftsgebäude, nicht mehr als 1,50 m beträgt

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

§ 5 Schallschutzmaßnahmen

Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Baufächern der Lärmpegelbereiche II bis V sind passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden gemäß DIN 4109 vorzusehen. Gemäß Anlage 4 sind die Lärmpegelbereiche für den Tag dargestellt und für Tag- und Nacht zu beachten. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist in der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Vorkkehrungen zum Schallschutz sind bei Neubauten, wesentlichen baulichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, auszuführen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109, Tabelle B: Zur Erreichung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der betreffenden Außenbauteile:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Raumarten
II	Außenräume in Wohn-, Büroräume und Ähnliches
III	Außenräume in Wohn-, Büroräume und Ähnliches
IV	Außenräume in Wohn-, Büroräume und Ähnliches
V	Außenräume in Wohn-, Büroräume und Ähnliches

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

Für Schlafräume sind die Lärmpegelbereiche der Anlage 4 zu beachten. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass auch im Lüftungsbereich die erforderlichen Schalldämm-Maße erreicht werden. Die Schalldämm-Maße sind z. B. Schallschutzelemente in Verbindung mit schalldämmender Isolierung bzw. passiver Belüftung oder entsprechend geeigneter Vorkkehrungen, wie Doppelfassaden, verglaste Loggien oder in ihre Wirkung vergleichbare Maßnahmen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

2. In den mit 6 gekennzeichneten Bereichen der Anlage 6 sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

3. In den mit 7 gekennzeichneten Bereichen der Anlage 6 sind zu offene Fassaden von Schlafräumen (auch Kinderzimmern, wenn sie dem Schlaf dienen) zwingend ausschließlich auf dem nördlichen westlichen und/oder nördlichen Gebäudeseiten auszurichten.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

Ausnahme: Hieron kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass durch vorgelagerte Wintergärten, Vorhangsassen oder verglaste Loggien Maßnahmen eine Passivdämmung von 5 dB(A) vor dem Schallminderer erzielt werden kann.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

Die Nachweise zur Erhaltung der konkreten Dämmwerte der Einzelbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Türen und sonstige Bauteile) ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

§ 6 Grünplanerische Festsetzungen

1. Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume dürfen nicht beschädigt oder beseitigt werden. In der überbauten Fläche sind zum Schutz des Wurzelbereichs Aufschüttungen, Abgrabungen, Pflanzungen und andere Bodenveränderungen, Grabenerweiterungen oder -verfaltungen, Veränderungen des Grundwasserpiegels, Verdichtungen und sonstige Änderungen, die das Wurzelwerk und die Wurzelverzweigung beeinträchtigen können, nicht zulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungs- und fachgerechte Pflegemaßnahmen. Ausgenommen sind weiterhin erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Unterhaltung und Erneuerung vorhandener Leitungen, Wege und anderer Anlagen sowie die Herstellung von Grünflächen im Bereich der jeweiligen Festsetzung. Die Befestigung dieser Grünflächen ist derart zu gestalten, dass die Wurzeln der Bäume nicht verdrängt werden. Die Befestigung ist so zu gestalten, dass die Wurzeln der Bäume nicht verdrängt werden. Die Befestigung ist so zu gestalten, dass die Wurzeln der Bäume nicht verdrängt werden.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

2. Abgabe von als zu erhalten festgesetzten Baumbeständen sind ein Standort durch Bauplanungen auszuweisen. Die durchverbaute Fläche im Bereich der Baumbestände muss mind. 16 m² betragen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

3. Bei privaten Stellplatzanlagen ist für je vier oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Laubbau (Weichholz) zu pflanzen. Die Pflanzung ist im Abstand von mind. 16 m² oberhalb der Geländeoberfläche zu erfolgen. Die durchverbaute Fläche im Bereich der Stellplatzanlage anzupflanzen und zu unterhalten. Die durchverbaute Fläche im Bereich der Stellplatzanlage beträgt mind. 16 m² betragen. Die freie Entwicklung der Baumkrone ist zu gewährleisten. Ein Rückschnitt des Laubbaues ist nicht zulässig.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

4. Eine Überbauung mit Balkonen ist im Bereich der vorhandenen und geplanten Kanäle nicht zulässig.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

5. Im Bereich der privaten Grünfläche westlich der Bahnanlagen sind Aufschüttungen in Form eines Walles bis max. 5,00 m Höhe zulässig. Zur Pflege des Walles ist die Anlage eines 3,00 m breiten Unterbauweges halbkreisförmig vorzunehmen. Die Befestigung des Walles ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen gemäß der Pflanzliste (Anlage 1) in Absprache mit der örtlichen Naturschutzbehörde der Stadt Oldenburg vorzunehmen.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

§ 7 Erhaltungsatzung

1. Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes ist zeichnerisch in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

2. Genehmigung baulicher Anlagen

Im Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Neuanlage von baulichen Anlagen der Genehmigung gem. § 172 Abs. 1 BauGB. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur erteilt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

§ 8 Ortsliche Bauvorschriften zu den Gestaltungszone IV bis IV (siehe Anlage 3 zur Satzung)

Dachformen:

Für die Hauptfassaden der Neubauten sind nur Flachdächer zulässig. Flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind zulässig, wenn die umlaufende Attika die festgesetzte Höhe nicht übersteigt.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

10. Um den gestalterischen Zusammenhang mit den Hauptdächern sicherzustellen, sind alle Dächer für Nebenbauten/Neubauten nur Flach- und Putzdächer zulässig. Die Dachneigung der zulässigen Dachformen ist in den Nebenbauten/Neubauten darf 15° nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagen, offene Kleingärten (Carports) und Nebenanlagen

11. Die bisherigen Festsetzungen des vorherbeschriebenen Bebauungsplanes Nr. 39 treten für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Oldenburg, 10.07.2014

ge. Schwandner
Oberbürgermeister

Ein Wechsel in der Gestaltung der Fassaden ist bezogen auf die Materialität und die Anordnung der Fenster in Abschnitten von max. 20 m Breite, bezogen auf die Gesamtlänge, vorzusehen.

Brüstungen und Absturzschutzungen sind nur aus Glas als leichte, transparente Stahlgeländer oder gemauert und geschlossen, sowie in Kombination zulässig.

Gestaltungszone II, III und IV

Fassaden:

Die Hauptfassaden sind entweder als Putzfassaden in dem Farbspektrum RAL 1013, 1015, 7032, 7035, 7044, 7047, 8001, 8002, 8010 und 8018 oder als Klinkerfassaden in dem Farbspektrum RAL 3004 - 3011 (rot), 8019 (braun) oder 7015 - 7022 (grau) auszuführen.

Gestaltungszone II, III und IV

Korrespondierend zum Material der Hauptfassaden ist ausnahmsweise andere Materialien bis zu 30 % je Fassadenseite zulässig, wenn sie sich gestalterisch unterordnen und einfügen.

Gestaltungszone II, III und IV

Für die Hauptfassaden sind blau, gelb, grün, violett, schwarz und verkehrs- oder signalweisse Metallfarben unzulässig. Spiegelflächen, hochglänzende oder glasierte Materialien sind unzulässig.

Gestaltungszone II, III und IV

Ein Wechsel in der Gestaltung der Fassaden ist bezogen auf die Materialität und die Anordnung der Fenster in Abschnitten von max. 20 m Breite, bezogen auf die Gesamtlänge, vorzusehen.

Gestaltungszone II, III und IV

Brüstungen und Absturzschutzungen sind nur aus Glas als leichte, transparente Stahlgeländer oder gemauert und geschlossen, sowie in Kombination zulässig.

Gestaltungszone II, III und IV

Fassaden:

Die Fassade ist als Lochfassade auszubilden mit rechteckig stehend bis quadratisch angeordneten Öffnungsformen. Für Loggien sind Ausnahmen zulässig.

Gestaltungszone II, III und IV

Gestaltung der nicht überbauten Flächen:

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind soweit sie nicht für Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche herzustellen und gärtnerisch (überwiegend universell) zu gestalten und zu unterhalten.

Gestaltungszone II, III und IV

Der beplante Anteil der nicht überbauten Flächen im Vorgarten (zur öffentlichen Verkehrsfläche) ist über mindestens 50 % im überbauten Bereich (im innerstädtischen) mindestens 20 % zu betragen. Die Pflanzung ist auf dem Grundstück zu errichten.

Gestaltungszone II, III und IV

Gestaltung von Nebenstraßen, Vorgehöfen, Zufahrten und Stellplätzen:

Es ist nur versickerungsfähiges Pflaster bzw. ein wasserdurchlässiger Konstruktionsaufbau zulässig. Ausgenommen sind Zufahrten zu Tiefgaragen und Tiefgaragenstellplätzen.

Gestaltungszone II, III und IV

Einfriedungen:

Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sind zwingend durch schichtdurchlässige Zaune oder Hecken gemäß Pflanzliste (Anlage 1) bis zu einer Höhe von max. 0,80 m auszuführen.

Gestaltungszone II, III und IV

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksrändern sind nur Einfriedungen durch befestigte ständige Bäume, Sträucher oder Hecken zulässig gemäß Pflanzliste (Anlage 1). Zusätzlich ist ein selbst unternehmender scherschuttschirmiger Maschendraht in Verbindung mit Hecken zulässig.

Gestaltungszone II, III und IV

Begrünungsmaßnahmen:

Es sind standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume gemäß Pflanzliste (Anlage 1) zu verwenden. Im Baugelände ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbau II Ordnung zu pflanzen und bei Bedarf zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei Pflanzung mindestens 14 cm betragen.

Gestaltungszone II, III und IV

Gestaltungszone II, III und IV

Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stelle der Leistung. Für Werbeanlagen im Planbereich gilt, dass Flächenwerbung über 1 m² Größe an Fassaden bzw. vor Fassaden nur zulässig ist, wenn diese sich in der Fassadenstruktur einfügen. Voraussetzungen hierfür sind, dass gleichartige Fassadenwerbung nicht übersteigt werden dürfen. Die Größe der Flächenwerbung darf die durchschnittliche Größe der neben- ober- und unterhalb der Werbeanlage befindlichen Fensteröffnung der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

Gestaltungszone II, III und IV

Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass Brandwirkungen, Spiegelungen und Farben, die mit Schmutzflecken verwechselbar werden können (insbesondere bei den Farben Rot und Grün) ausgeschlossen werden.

Gestaltungszone II, III und IV

§ 9 Ordnungsvorgabe

Ordnungsvorgabe handelt, wenn in § 8 dieser Satzung genannten örtlichen Bauvorschriften zueinander § 80 Nr. 1 Bauordnung (NBauO).

Gestaltungszone II, III und IV

§ 10 Biotop- und Artenschutz

1. Für das nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop (≥ 200 m² Sandmagerwiese) ist die Befreiung für die Bebauung der unteren Naturschutzbehörde (Stadt Oldenburg) zu beantragen. Als Ersatz für den Biotop sind Maßnahmen auf dem Biotopdarbietungsgebiet zu ergreifen, die den Biotop erhalten und die Kosten der Maßnahmen zu tragen.

Gestaltungszone II, III und IV

2. An der Nord- und Ostseite der ehemaligen Schlachthofgebäude Straß 105 - 119 sind 32 Nischen für Mischweiben in Abstimmung der Eigentümer mit der unteren Naturschutzbehörde zu installieren. Baumaßnahmen an den Gebäuden, die zu einer Beseitigung der Nischen bzw. einer Streibung der Mischweiben führen können, sind ausschließlich in der Zeit vom 15. September bis 15. April durchzuführen.

Gestaltungszone II, III und IV

Zeitlich befristete Regelung

a) Bis zum Zeitpunkt der Freistellung von Bahnhöfen und bis zur Errichtung des Parkhauses östlich der Ankerstraße und südlich der neuen Randstraße ist die endgültige Stellplatzanweisung für Nischen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Anlage 2) zu führen, wenn die Freistellung der Bahnhöfen im Bauvorschriftenbereich M 782 A Teil 1 (Bauvorschriften) gemäß Anlage 2 zur Satzung erfolgt ist. Bauvorschriften sind im Baugenehmigungsverfahren offensichtlich abzuweichen.

Gestaltungszone II, III und IV

b) Über die öffentliche Verkehrsfläche der Straße "Stau" im östlichen Bauvorschriftenbereich ist die Bahnhöfen mit besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" östlich des Hauptbahnhofs und "verkehrsberuhigter Bereich" östlich des Hauptbahnhofs und "verkehrsberuhigter Bereich" östlich des Hauptbahnhofs zu errichten. Diese Bereiche sind zu errichten, wenn die umlaufende Attika die festgesetzte Höhe nicht übersteigt.

Anlage 1: Pflanzenliste

Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name Deutscher Name bes. Ansprüche

1. Großblütler

Acer platanoides Spitzahorn vertigil Trockenheit u. Schatten

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Betula pendula Sandbirke

Fagus sylvatica Rotbuche

Fraxinus excelsior Esche

Quercus petraea Traubeneiche

Quercus robur Eiche

2. Mittelgroße Bäume

Alnus glutinosa Schwarzerle kalkarme, feuchte Böden

Betula pubescens Schwarzbirke Staunässe, saure Böden

Carpinus betulus Hainbuche kalkhaltiger Boden, keine Staunässe

Populus tremula Zitterpappel

Prunus avium Vogelkirsche

3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

Acer campestre Feldahorn

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

4. Großstäubler (> 5 m)

Cornus sanguinea Roter Hirtengelb

Corpus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus oxyacantha Dornrose

Ilex aquifolium Stechpalme

Salix caprea Weiden

Salix viminalis Korweide

Wiburnum opulus Geweichtlicher Schneeball

Cytisus scoparius Besenroggen

5. Mittelgroße Sträucher

Eunymus europaeus Pfaffenhäutchen

Prunus spinosa Schwarzenbühlweide

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Rhamnus frangula Schlehdorn

Rosa canina Hundrose

Rosa rugosa Wildrose

Salix cinerea Weiden

Salix purpurea Schwarzpflaume

Cytisus scoparius Besenroggen

6. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

7. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

8. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

9. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

10. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

11. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

12. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

13. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

14. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

15. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

16. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

17. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

18. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

19. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

20. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

Anlage 2: Provisorische Erschließung

Anlage 3: Gestaltungszone IV

Anlage 4: Lärmpegelbereiche Tag

Anlage 5: Lärmpegelbereiche Nacht

Anlage 6: Festsatzungsplan

Zeitliche Verfügbarkeit der Flächen

Anlage 7

Anlage 1: Pflanzenliste

Standortgerechte, heimische Gehölze

Botanischer Name Deutscher Name bes. Ansprüche

1. Großblütler

Acer platanoides Spitzahorn vertigil Trockenheit u. Schatten

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Betula pendula Sandbirke

Fagus sylvatica Rotbuche

Fraxinus excelsior Esche

Quercus petraea Traubeneiche

Quercus robur Eiche

2. Mittelgroße Bäume

Alnus glutinosa Schwarzerle kalkarme, feuchte Böden

Betula pubescens Schwarzbirke Staunässe, saure Böden

Carpinus betulus Hainbuche kalkhaltiger Boden, keine Staunässe

Populus tremula Zitterpappel

Prunus avium Vogelkirsche

3. Kleine Bäume/baumartige Sträucher

Acer campestre Feldahorn

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden

4. Großstäubler (> 5 m)

Cornus sanguinea Roter Hirtengelb

Corpus avellana Haselnuß

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus oxyacantha Dornrose

Ilex aquifolium Stechpalme

Salix caprea Weiden

Salix viminalis Korweide

Wiburnum opulus Geweichtlicher Schneeball

Cytisus scoparius Besenroggen

5. Mittelgroße Sträucher

Eunymus europaeus Pfaffenhäutchen

Prunus spinosa Schwarzenbühlweide

Rhamnus cathartica Kreuzdorn

Rhamnus frangula Schlehdorn

Rosa canina Hundrose

Rosa rugosa Wildrose

Salix cinerea Weiden

Salix purpurea Schwarzpflaume

Cytisus scoparius Besenroggen

6. Kleinblütler

Prunus spinosa Holzahorn

Prunus padus Kirsche

Salix triandra Weidenpflaume

Salix purpurea Schwarzpflaume

Salix pentandra Weiden