

**Zusätzliche Festsetzungen zur erneuten Offenlegung des Bebauungsplanes Nr. 1103
- Holthäuser Straße -**

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzungen

Die innerhalb des allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 Abs. 3 Satz **1 sowie 3 – 4 BauNVO** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan eingetragene maximal zulässigen Gebäudehöhen (max. GH) sind (so weit nicht in m.ü.NN eingetragen) als Maximalwerte in Metern über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. der im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. (§ 9 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzten Höhen gelten nicht für untergeordnet technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsrohre. Die Bezugshöhe entspricht dem mittleren, über die Länge des Baufensters des jeweiligen Grundstücks angrenzenden Straßenniveau, gemessen im Mittelpunkt der Holthäuser Straße bzw. der anliegenden Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

3. Im Bereich der Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB) sind Aufschüttungen ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Stützmauern sind nur entlang der im Bebauungsplan hinweislich eingetragenen Linie A-B zulässig. Die OK der Stützmauer darf max. 0,1 m höher als die max. zulässige Höhe der Zuwegung sein. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4. Die Höhenentwicklung der privaten Zuwegung darf 311,30 m üHN (+0,5 m) nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 3 BauGB)

5. Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen

Die Fläche mit Bindungen für Anpflanzungen ist mit einer Auswahl aus hangssichernden Sträuchern und Bodendeckern aus der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Das Verhältnis zwischen bodendeckenden Gehölzen und Einzelsträuchern, kleineren Gruppen von Sträuchern sollte flächenmäßig zwei Drittel Bodendecker zu ein Drittel Sträucher betragen. (§ 9 Abs. 1 Pkt. 25 a BauGB)

6. Überbaubare Grundstücksflächen

Terrassen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten (§ 9 Abs.1 Satz2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

7. Zulässige Grundflächenzahl

Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl bis 50 v. H. ist für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Stellplätze und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, sind auf die zulässige Grundflächenzahl nicht anzurechnen. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Hinweise

1. Artenschutz

Um eventuell im leer stehenden Schulgebäude überwinternde Fledermäuse zu schützen, sollte der Abriss des Gebäudes in einem Zeitraum zwischen 31. März und 1 Oktober erfolgen, wenn die Fledermäuse aus ihrer Winterruhe erwacht sind und das Gebäude verlassen haben.

2. Pflanzliste:

a) Bodendecker:

Cotoneaster dammeri in Sorten Mispelstrauch
Euonymus fortunei in Sorten **Pfaffenhütchen**
Symphoricarpos **Schneebeere** in Arten und Formen
Potentilla **Fingerstrauch** in Arten und Formen
Rosen, bodendeckende Arten
Stephanandra incisa `Crispa` **Kranzspiere**
Hypericum **Johanniskraut** in Arten und Formen
Salix repens argentea **Silberkriechweide**

b) Sträucher

Berberis thunbergii, Berberis thunbergii „Atropurpurea“ **Berberitze**
Buddleia **Sommerlieder** in Arten und Formen
Chaenomeles **Scheinquitte** in Arten und Formen
Cornus alba, **Hartriegel**
Cotoneaster dielsianus **Felsenmispel**
Forsythia **Forsythie** in Arten und Formen
Viburnum opulus, Viburnum lantana **Schneeball**
Ribes aureum **Goldjohannisbeere**
Salix purpurea „Nana“, Kugelweide
Ligustrum vulgare, Ligustrum vulgare „Atrovirens“ **Liguster**

3. Aufbereitung der Fläche gem. § 9 Abs. 1 Pkt 25 a BauGB

Der vorhandene flächendeckende (Wild-)Aufwuchs von Ahornsämlingen und Bromberren sowie die Wurzelstubben des ehemaligen Baumbestandes sind fachgerecht zu entfernen. Die Vegetationsfläche ist gem. den einschlägigen DIN-Vorschriften und FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) für Begrünungsmaßnahmen herzurichten.