

## Anhang B

### Textliche Festsetzungen

Hinweis: Die Überschriften, Nummern und Hinweise sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### Art der baulichen Nutzung

(1) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind im Erdgeschoß nur zulässig:

- Wohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

(2) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß nur zulässig:

- Wohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

(3) Im allgemeinen Wohngebieten WA 3 sind im Erdgeschoß nur zulässig:

- Wohnungen,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Räume für freie Berufe.

Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

- (4) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind nur zulässig:
- Wohnungen,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Räume für freie Berufe.
- (5) In den Mischgebieten MI1, MI2 und MI4 sind in den an der Stahnsdorfer Straße zulässigen Gebäuden im Erdgeschoß nur zulässig:
- Wohnungen,
  - Geschäfts- und Büronutzungen,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können im Erdgeschoß zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig.
- (6) In den Mischgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 sind in den an der August-Bebel-Straße (einschließlich dem Eckgrundstück zur Stahnsdorfer Straße) sowie den an der Planstraße 1 zulässigen Gebäuden im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß nur zulässig:
- Wohnungen,
  - Geschäfts- und Büronutzungen,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können im Erdgeschoß sowie im 1. und 2. Obergeschoß zugelassen werden:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.
- (7) Entfallen(laut Maßgabe zur Genehmigung)
- (8) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 sind nur zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  - Gewerbe- und Handwerksbetriebe, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
  - öffentliche Betriebe.

(noch 8)

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(9) Das Sondergebiet SO 1 dient der Unterbringung der Hochschule für Film und Fernsehen "Konrad Wolf".

Zulässig sind alle für den Lehrbetrieb der Hochschule für Film und Fernsehen notwendigen Verwaltungs-, Vortrags- und Technikräume mit den dazugehörigen Studio-, Labor- und Werkstattanlagen sowie Nebenanlagen, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden.

(10) Das Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung der Landesrundfunkanstalten (Ostdeutscher Rundfunk Brandenburg).

Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb einer Rundfunkanstalt, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter zugelassen werden.

(11) Das Sondergebiet SO 3 dient der Unterbringung der Landesrundfunkanstalten (Ostdeutscher Rundfunk Brandenburg).

Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb einer Rundfunkanstalt, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter zugelassen werden.

(12) Das Sondergebiet SO 4 dient vorwiegend der Unterbringung von Produktionsanlagen der Film- und Fernsehstudios Babelsberg.

Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb von Film- und Fernsehstudios, sofern sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

(13) Das Sondergebiet SO 5 dient vorwiegend der Unterbringung von Produktionsanlagen der Film- und Fernsehstudios Babelsberg.

Zulässig sind alle Anlagen und Nebenanlagen für den technischen und verwaltungsmäßigen Betrieb von Film- und Fernsehstudios, sofern sie das Wohnen nicht stören.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

(14) Das Sondergebiet SO 6 dient vorwiegend der Unterbringung von Veranstaltungseinrichtungen für medienbezogene Kultur- und Freizeitaktivitäten, eines überwiegend medienbezogenen Ausstellungszentrums sowie von Büro- und Verwaltungsnutzungen. Zulässig sind:

- Lichtspieltheater und Säle für kulturelle Veranstaltungen sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume,
- gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume, sofern diese nicht wesentlich stören,

(noch 14)

- verkaufsunabhängige Messe- und Sonderausstellungsflächen für den Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik,
- Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind nur insoweit zulässig, als sie nach Umfang und Zweckbestimmung auch in Kerngebieten allgemein zulässig wären.

- (15) Das Sondergebiet SO 7 dient vorwiegend der Unterbringung eines Hotelbetriebes mit den zugehörigen Versorgungseinrichtungen. Zulässig sind:
- Hotelbetriebe,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe die überwiegend der Versorgung der Beherbergungsgäste dienen bis zu einem Geschoßflächenanteil in der Höhe von 2 vom Hundert der zulässigen Gesamtgeschoßfläche.
- (16) Das Sondergebiet SO 8 dient vorwiegend der Unterbringung von Veranstaltungseinrichtungen für medienbezogene Kultur- und Freizeitaktivitäten, eines überwiegend medienbezogenen Einkaufs- und Ausstellungszentrums sowie von Büro- und Verwaltungsnutzungen. Zulässig sind:

- Lichtspieltheater und Säle für kulturelle Veranstaltungen sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume,
- gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Vergnügungsstätten und Anlagen für sportliche Zwecke sowie diesen Einrichtungen zugehörige Verwaltungs- und Technikräume, sofern diese nicht wesentlich stören,
- verkaufsunabhängige Messe- und Sonderausstellungsflächen für den Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige, bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von 16.000 m<sup>2</sup>, nach Maßgabe folgender branchenspezifischer Begrenzung der Verkaufsflächen:

Branchensektor/ Sortiment, zulässige Verkaufsfläche

- Bereich Medien/ Kommunikation/ Technik	9.000 m <sup>2</sup>
- Touristischer Bedarf	3.000 m <sup>2</sup>
- Nahversorgungsbedarf	3.000 m <sup>2</sup>
- sonstige Branchen	1.000 m <sup>2</sup>

Zulässige Verkaufsfläche insgesamt: 16.000 m<sup>2</sup>

Sonstige Büro- und Verwaltungsnutzungen sind bis zu einem Anteil von 50 vom Hundert der zulässigen Gesamtgeschoßfläche zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden. Vergnügungsstätten sind nur insoweit zulässig, als sie nach Umfang und Zweckbestimmung auch in Kerngebieten allgemein zulässig wären.

### Maß der baulichen Nutzung

- (17) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen können um die Grundflächen von Balkonen, Erkern und auskragenden Geschossen erhöht werden, soweit die zulässige Grundfläche dadurch um nicht mehr als 10 vom Hundert überschritten wird.
- (18) Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

- (19) Die in der Planzeichnung festgesetzten Geschoßflächenzahlen und Geschoßflächen können um die Flächen notwendiger Stellplätze nach Landesrecht, die unter der Geländeoberfläche erstellt werden, erhöht werden, soweit die zulässige Geschoßfläche dadurch um nicht mehr als 20 vom Hundert überschritten wird.
- (20) Abweichungen von § 19 Abs.4 Satz 2 Baunutzungsverordnung können im Einzelfall bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen werden, wenn gesichert ist, daß insgesamt die in dem betreffenden Baugebiet nach § 19 Abs.4 Satz 2 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

### **Überbaubare Grundstücksflächen**

- (21) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Wintergärten und Keller kann bis zu einer Tiefe von maximal 2,50 Meter zugelassen werden, wenn die Erhaltung und Entwicklungsfähigkeit der zu erhaltenden Bäume dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Der Anteil der Gebäudeteile, die die Baugrenzen bzw. Baulinien überschreiten, darf dabei höchstens 30 vom Hundert der jeweiligen Außenwandfläche betragen.

Die nach der Brandenburgischen Bauordnung geltenden Regelungen zu erforderlichen Abstandsflächen werden hierdurch nicht berührt.

### **Weitere Arten der Nutzung**

- (22) In den Baugebieten ausgenommen die festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen, sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausgenommen ist hiervon jeweils 1 Stellplatz je angefangene 20 nach Landesrecht notwendige Stellplätze. Die übrigen nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sind in Garagen unter der Geländeoberfläche zu erstellen.
- (23) In den Sondergebieten SO 2 und SO 4 sind Stellplätze auch im Erdgeschoß von Gebäuden zulässig.
- (24) Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Tga) zulässig.
- (25) Entlang der Stahnsdorfer Straße, der August-Bebel-Straße, der Großbeerensstraße sowie der Planstraße 3 sind die zulässigen oberirdischen Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO nur außerhalb der Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche (Vorgarten) zulässig.
- (26) Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **Immissionsschutz**

- (27) Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kindertagesstätte- müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die in einer Tiefe von 25 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der Stahnsdorfer Straße, errichtet werden, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens 40 dB aufweisen,
  - übrige Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.
- Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.
- (28) Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,

(noch 28)

- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die in einer Tiefe von mehr als 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche, errichtet werden, ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(29) Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(30) Im allgemeinen Wohngebiet WA3 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- auf Höhe der Planstraße 3 entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen,
- die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die in einer Tiefe von mehr als 20 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 3, errichtet werden, ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(31) Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- auf Höhe der Planstraße 4 entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB und in Büros von mindestens 40 dB aufweisen,
- auf Höhe der Planstraße 3 entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,
- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB und in Büros von mindestens 30 dB aufweisen.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(32) In den Mischgebieten müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der straßenseitigen und der seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 40 dB und in Büros von mindestens 35 dB aufweisen,

(noch 32)

- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen,

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(33) In den allgemeinen Wohngebieten sowie in den Mischgebieten ist durch geeignete Grundrißgestaltung sicherzustellen, daß in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden oder einem Abstand von bis zu 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht zu dieser Linie, errichteten Gebäuden nicht alle Aufenthaltsräume einer Wohnung mit den notwendigen Fenstern zur nächst gelegenen Straßenverkehrsfläche gerichtet sind.

(34) In den allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten, in den Sondergebieten SO1, SO2, SO3, SO4, SO5, im Gewerbegebiet GEe1 und der Fläche für Gemeinbedarf, Kindertagesstätte, ist in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen in einem Abstand von bis zu 20 m hinter der Straßenbegrenzungslinie, gemessen senkrecht zu dieser Linie, sowie in den Sondergebieten SO6, SO7 und SO8 sowie im Gewerbegebiet GEe2 bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen sind mindestens zwei Aufenthaltsräume mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Dies gilt nicht, wenn die Wohnung mindestens einen Aufenthaltsraum besitzt, dessen notwendige Fenster in der der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche abgewandten Außenwandfläche liegen.

(35) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der Planstraße 4 sowie entlang der Planstraße 1 zwischen der Fläche G 10 und der Planstraße 4 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen,

- entlang der Planstraße 1 zwischen den Flächen G 9 und G 10 sowie entlang der Fläche G 10 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 40 dB aufweisen,

- entlang der übrigen Abschnitte der Planstraße 1, entlang der Planstraße 3 sowie entlang der Flächen G 8 und G 9 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(36) Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE-e 2 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 45 dB aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(37) Im Sondergebiet SO 1 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der Planstraße 1 sowie entlang der Planstraße 3 die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen,

- entlang rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenze die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

(noch 37)

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(38) In den Sondergebieten SO 2 bis SO 5 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- entlang der Planstraße 1 sowie entlang der August-Bebel-Straße entlang der straßenseitigen und seitlichen Baugrenzen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 35 dB aufweisen.

- entlang der rückwärtigen (straßenabgewandten) Baugrenzen sowie in einer Tiefe von mehr als 35 m, gerechnet von der Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche, die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sowie im Sondergebiet SO 5 bei Aufenthaltsräumen, die hinter der Linie zwischen dem Punkt d2 und der südlichen Grenze des Gebiets in einem Abstand von bis zu 40,0 m gerechnet parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächsten Straßenverkehrsfläche errichtet werden, sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(39) Im Sondergebiet SO 6 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

1. an der Planstraße 1 sowie an der Planstraße 2 im Abstand von bis zu 90m zur Einmündung der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,

2. an der Planstraße 2 im Abstand von mehr als 90m zur Einmündung der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 40 dB,

3. an der Planstraße 2 entlang der nördlichen, rückwärtigen Baugrenzen und Baulinien 35 dB.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(40) Bei Überbauungen der Planstraße 2 sowie der Fläche G 15 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von 35 dB aufweisen. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen. Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

(41) Im Sondergebiet SO 7 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R<sub>w,res</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:

1. An den Straßenverkehrsflächen und den der Fläche G 15 zugewandten Gebäudeseiten 40 dB in Büroräumen und 45 dB in Wohnräumen und Hotelzimmern,

2. an den Straßenverkehrsflächen und den der Fläche G 15 abgewandten Gebäudeseiten 30 dB in Büroräumen und 35 dB in Wohnräumen und Hotelzimmern.

Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.



- (42) Im Sondergebiet 8 müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'<sub>w</sub>, res nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) aufweisen:
1. an der Planstraße 2 in einem Abstand von bis zu 90 m bis zur Einmündung der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,
  2. an der Planstraße 1 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,
  3. an der Großbeerenstraße zwischen der Planstraße 1 und der Fläche G 18 entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 45 dB,
  4. an der Großbeerenstraße zwischen der Fläche G 18 und der August-Bebel-Straße entlang der straßenseitigen Baugrenzen und Baulinien 40 dB
  5. an der August-Bebel-Straße entlang der straßenseitigen und seitlichen Baugrenzen 40 dB,
  6. an der Fläche G 15 entlang der dieser Fläche zugewandten Baugrenzen und Baulinien 35 dB,
  7. auf der durch die Planstraße 2 sowie die Fläche G 15 umgrenzten Fläche allseitig 35 dB.
- Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die festgesetzten Luftschalldämmmaße um 5 dB zu erhöhen.
- Andere Maßnahmen mit gleichwertiger Wirkung sind zulässig.

#### Grünfestsetzungen

- (43) In den allgemeinen Wohngebieten (WA), den Mischgebieten (MI) und den Sondergebieten SO 3, SO 5 ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum Qualität 20/25 oder es sind mindestens zwei Obsthochstämme zu pflanzen.
- Vorhandene Bäume können auf die Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- Hinweis: Im Plangebiet sollen standortgerechte Bäume verwendet werden; als nicht standortgerecht werden in Mitteleuropa nicht heimische Bäume, insbesondere Exoten, sowie Nadelbäume mit Ausnahme von Kiefer und Eibe angesehen.
- (44) In den Sondergebieten SO 2, SO 4, SO 6, SO 7 sowie SO 8 und den Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 ist je angefangene 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf die Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.
- Hinweis: Pflanzliste 1
- Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 44 wird die Verwendung nachfolgend genannter standortgerechter Bäume empfohlen:
- |                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Spitzahorn           | Acer platanoides                   |
| Gefüllte Roßkastanie | Aesculus hippocastanum 'Baumannii' |
| Götterbaum           | Ailanthus altissima                |
| Trompetenbaum        | Catalpa bignonioides               |
| Rot-/Weißdorn        | Crataegus monogyna 'Stricta'       |
| Esche                | Fraxinus excelsior 'Monophylla'    |
| Gleditsie            | Gleditsia triacanthos              |
| Tulpenbaum           | Liriodendron tulipifera            |
| Platane              | Platanus acerifolia                |
| Robinie              | Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'  |
| Kaiserlinde          | Tilia x intermedia 'Pallida'       |
| Silberlinde          | Tilia tomentosa                    |

(noch 44)

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte (Planzeichen: nicht ausgefüllter grüner Kreis) dienen der Kenntlichmachung der textlich festgesetzten Pflanzbindungen. Sie zeigen die empfohlene Art der Baumpflanzung entlang von Straßen und Wegen.

- (45) Auf den Flächen mit Pflanzbindungen ist je angefangene 150 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Waldbaum zu pflanzen. Die Anpflanzung von Sträuchern ist auf zehn von Hundert der Flächen mit Pflanzbindungen zu begrenzen.

Hinweis zu 45 : Pflanzliste 2

Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung nachfolgend genannter standortgerechter Waldbäume empfohlen:

Stieleiche	Quercus obur
Traubeneiche	Quercus petraea
Waldkiefer	Pinus sylvestris
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Flatterulme	Ulmus laevis
Eibe	Taxus baccata
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

- (46) Die Straßenverkehrsflächen im Geltungsbereich sind mit großkronigen Laubbäumen in Reihen (Straßenbäume) beidseitig entlang der Fahrbahnflächen von Straßenverkehrsflächen zu bepflanzen. Straßenbäume sind in unversiegelten Pflanzstreifen parallel zur Fahrbahnfläche mit einer Mindestbreite von 2,5 m, gemessen senkrecht zur Fahrbahnmitte, oder in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Straßenbäumen einer Reihe darf 10,0 m nicht überschreiten; Ausnahmen bis zu einem Abstand von 12,0 m können zugelassen werden. In den Planstraßen 1, 2 und 3 ist jeweils nur die Verwendung einer Baumart zulässig.

Hinweis:

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 46 wird die Verwendung der Baumarten nach Pflanzliste 1 empfohlen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte (Planzeichen: nicht ausgefüllter grüner Kreis) dienen der Kenntlichmachung der textlich festgesetzten Pflanzbindungen.

- (47) Unterirdische bauliche Anlagen oder Teile davon, die nicht unter Gebäuden liegen, sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,80 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Zufahrten, Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sowie für technische Aufbauten.
- (48) Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 4 Kraftfahrzeuge sind je 4 Stellplätze für PKW sowie je 2 Stellplätze für LKW oder Busse mit einem großkronigen Laubbaum zu bepflanzen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind an ihren Außenkanten mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen mit einer Gehölzpflanzung von mindestens 1,5 m Tiefe, gemessen senkrecht zur äußeren Begrenzung, zu versehen. Vorhandene großkronige Laubbäume können auf die Zahl zu pflanzender Bäume angerechnet werden.

Hinweis: Bei der Anwendung der vorstehenden textlichen Festsetzung wird die Verwendung der in Pflanzliste 1 genannten Bäume empfohlen.

- (49) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern. Wasserrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.
- (50) In den öffentlichen Grünflächen und auf den mit Hinweisen auf geschützte Biotope versehenen Flächen sind Wege- und Fahrflächen mindestens zu 80% ihrer Fläche in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

- (51) Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen G 1 außerhalb der Fläche mit dem Hinweis auf geschützte Biotope, G 2, G 3, G 4 und G 5 sind entlang der äußeren Begrenzung mit Ausnahme der Flächen für Wege mit Pflanzstreifen nicht unter 1,0 m Breite zu versehen und mit Laubbäumen zu bepflanzen.

Hinweis: Im Plangebiet sollen standortgerechte Bäume verwendet werden; als nicht standortgerecht werden in Mitteleuropa nicht heimische Bäume, insbesondere Exoten, sowie Nadelbäume mit Ausnahme von Kiefer und Eibe angesehen.

- (52) Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen G 7, G 8, G 9, G 10, G 15 sowie G 18 mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit großkronigen Laubbäumen in Reihen (Straßenbäume) zu bepflanzen. Straßenbäume sind in unversiegelten Pflanzstreifen parallel zur Fahrbahnfläche mit einer Mindestbreite von 2,5 m, gemessen senkrecht zur Fahrbahnmitte, oder in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 4,0 m<sup>2</sup> Größe zu pflanzen. Der Abstand zwischen den Straßenbäumen einer Reihe darf 10,0 m nicht überschreiten; Ausnahmen bis zu einem Abstand von 12,0 m können zugelassen werden.

Hinweis: Die innerhalb der vorstehend genannten Flächen als Hinweis dargestellten Baumreihen (Planzeichen: nicht ausgefüllter grüner Kreis) zeigen empfohlene Baumstandorte.

- (53) Die innerhalb der Flächen mit Geh- und Fahrrechten G 8, G 9, G 10, G 15 und G 18 zu pflanzenden Bäume können auf die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume in den jeweiligen Baugebieten angerechnet werden.

- (54) Die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche G 19 ist gärtnerisch anzulegen. Sie darf zu höchstens 20 vom Hundert ihrer Fläche versiegelt angelegt werden.

- (55) Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 Grad und einer Größe von mehr als 400 m<sup>2</sup> sind mit einer Substratschicht von mindestens 0,05 m Dicke zu bedecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen sowie Dachflächen in den Sondergebieten 6,7 und 8.

- (56) Fensterlose Außenwandflächen von mehr als 100 m<sup>2</sup> Größe sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanze dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Baudenkmale.

Hinweis: Pflanzliste 3

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 56 wird die Verwendung der nachfolgend genannten rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen empfohlen:

Pfeifenwinde	<i>Aristolochia macrophylla</i>
Baumwürger	<i>Celastrus orbiculatus</i>
Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus quinquefolia</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>
Blauregen	<i>Wisteria sinsensis</i>

- (57) Müllsammelplätze in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten sind an mindestens drei Seiten mit Mauern, Hecken oder Rankgerüsten einzufassen. Die Einfassungen sind mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu bepflanzen.

Hinweis: Bei der Anwendung der textlichen Festsetzung 57 wird die Verwendung der in Pflanzliste 3 genannten rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen empfohlen.

- (58) Entfallen (laut Maßgabe zur Genehmigung)

- (59) Im Sondergebiet SO 6 ist innerhalb der Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen eine immergrüne Sichtschutzpflanzung mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über angrenzendem Gehwegniveau parallel zur Straßenbegrenzungslinie der August-Bebel-Straße anzulegen.

#### **Sonstige Festsetzungen**

- (60) Die Flächen G1 bis G7 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten des Fahrradverkehrs zu belasten.
- (61) Die Flächen G8 bis G16 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (62) Die Flächen G17, G18 und G19 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (63) Innerhalb der Fläche M1-M2-M3-M4-M1 ist eine Fläche von mindestens 10,0 m Breite als Verbindung der mit Gehrechten zu belastenden Flächen G 14 und G15 mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb dieser Fläche ist nicht zulässig.
- (64) Die mit Gehrechten zu belastenden Flächen G1 bis G5 sind mit einem Weg für Fußgänger und Radfahrer in einer Mindestbreite von 4,0 m anzulegen. Die Wege sind beidseitig durch Baum- und Strauchpflanzungen einzurahmen. Die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO innerhalb dieser Flächen ist nicht zulässig.
- (65) Die Fläche L1 ist mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Fernwärmeversorgung zu belasten. Das Pflanzen von Bäumen innerhalb dieser Fläche ist zulässig, sofern die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Die Fläche L2 ist mit einem Leitungs- und Fahrrecht zugunsten des Unternehmensträgers der Gasversorgung zu belasten. Das Pflanzen von Bäumen und die Anlage von Stellplätzen sind zulässig, sofern dadurch die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigt wird.

Die festgesetzten Leitungsrechte L1 und L2 umfassen die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, Leitungen und andere der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienende technische Bauten unterhalb der Geländeoberfläche zu errichten und zu unterhalten.

- (66) Die Höhe der baulichen Anlagen wird als zulässige Oberkante (= höchster Punkt des Gebäudes), als Traufhöhe (Schnittlinie von Außenwand und Dachfläche) sowie als Unterkante (zulässiger tiefster Punkt des Gebäudes) in Metern über HN (normale Höhe) festgesetzt. Ein Überschreiten der zulässigen Oberkante um bis zu 3,00 m kann darüber hinaus für technische Aufbauten wie Fahrstuhlbetriebsräume, Sende- und Empfangsanlagen u.ä. zugelassen werden. Dies gilt nicht für die Sondergebiete SO6, SO7 und SO8.

- (67) Bei Gebäuden mit zwei bis sechs Vollgeschossen, ausgenommen Gebäude in den Sondergebieten SO6, SO7 und SO8, darf die mittlere Dachneigung 45 Grad nicht überschreiten.

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 6 Grad (Flachdächer) sind nur bei Ausbildung des Gebäudes mit einem Staffelgeschoß zulässig. Staffelgeschosse sind allseitig mindestens um 1,50 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.

Gebäude mit einer mittleren Dachneigung von mehr als 6 und bis zu 28 Grad sind allseitig mit einem Dachüberstand vor die Außenwandfläche des obersten Vollgeschosses von mindestens 0,80 m auszubilden. Dächer untergeordneter Bauteile dürfen mit anderer Neigung oder mit Flachdach errichtet werden. Innerhalb des Sondergebietes SO 1, SO 2 und SO 4 sowie innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind andere als die festgesetzten Dachformen zulässig.

- (68) In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 sind Dächer mit einer Neigung unter 5 Grad unzulässig; Dächer von Gebäuden mit der festgesetzten Traufhöhe 22,0 m sind mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von höchstens 15 Grad auszuführen. Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe 22,0 m kann in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 ausnahmsweise ein Staffelgeschoß zugelassen werden, wenn dieses allseitig mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m zur jeweiligen Außenwandfläche ausgebildet wird, eine Geschoßhöhe von 3,0 m nicht überschreitet und die Traufe als Hauptgesims ausgebildet wird. Die festgesetzte Dachneigung gilt für Staffelgeschosse entsprechend.
- Innerhalb der Flächen A1,A2,A3,A4,A5,A1, B1,B2,B3,B4,B1, C1,C2,C3,C4,C1, D1,D2,D3,D4,D1, E1,E2,E3,E4,E5,E1, F1,F2,F3,F4,F5,F1, H1,H2,H3,H4,H1 sowie K1,K2,K3,K4,K5,K6,K7,K8,K1 sind Dächer mit einer Neigung von mehr als 15 Grad zulässig.
- (69) In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 sind die Außenwände von Gebäuden und Anlagen jeweils mit einem sichtbaren Anteil von mindestens 20 vom Hundert der Außenwandfläche in Klinkersteinen herzustellen oder mit Klinkerplatten zu verblenden.
- (70) In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 darf die Gesamtfläche von Fensteröffnungen oder Verglasungen einen Anteil von 60 vom Hundert der Fläche der jeweiligen Außenwandfläche nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Fläche N1, N2, N3, N4, N5, N6, N7, N8, N9, N10, N1 im Sondergebiet SO 8.
- (71) Im den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten muß bei Gebäuden mit Wohnungen die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens mindestens 0,30 m und darf bei allen Gebäuden höchstens 1,00 m über dem Gehwegniveau der erschließenden Verkehrsfläche liegen.
- (72) Im Bereich der Fläche mit dem Hinweis auf geschützte Biotope entlang der Straße An der Sandscholle sind Einfriedungen, auch auf Privatgrundstücken, unzulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf zugelassen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten, in den Mischgebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind als Grundstückseinfriedungen nur Hecken aus Laubgehölzen, Hecken aus Laubgehölzen in Verbindung mit eng anliegenden Drahtzäunen sowie bis zu 0,50 m hohe Mauersockel und Mauerpfeiler bis 1,20 m Höhe zulässig. Oberhalb des zugelassenen Mauersockels sind nur durchsehbare Holzzäune mit senkrechter Lattung oder durchsehbare senkrechte Metallzäune zulässig. Die Gesamthöhe von Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

In den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GE-e 1 und GE-e 2 sind Einfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastenden Flächen nur als durchsehbare Metall oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m auch in Kombination mit Mauern mit einer Höhe von bis zu 0,5 m und Mauerpfeilern mit einer Höhe von bis zu 1,80 m Höhe zulässig.

In den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 sind Einfriedungen entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und mit Geh- bzw. Fahrrechten zu belastenden Flächen nur als durchsehbare Metall oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m auch in Kombination mit Mauern mit einer Höhe von bis zu 0,5 m und Mauerpfeilern mit einer Höhe von bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können aus Immissionsschutzgründen auch Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden. Diese sind mit selbstklimmenden Pflanzen zu beranken.

Alle festgesetzten Höhen beziehen sich auf das jeweilige mittlere Geländenniveau.

- (73) In den allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Fassadenflächen im Erdgeschoßbereich zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und in den Sondergebieten SO 1 bis SO 5 sind Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Außenwand in den Sondergebieten SO 6, SO 7 und SO 8 nur bis zur festgesetzten Höhe der Oberkante von Gebäuden zulässig.

- (74) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs.1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

- (75) Bestandteil dieses Bebauungsplans ist ein Verzeichnis der Koordinaten der in Plan benannten Punkte und der mittels dieser Punkte definierten Linien, Flächen und Räume. Die im Bebauungsplan Blatt B eingetragenen Maße sind Bestandteil der Festsetzungen. Im Falle einer Abweichung zwischen Koordinaten und Maßangaben oder Blatt A und B gelten die festgesetzten Koordinatenpunkte und die durch solche Punkte definierten Linien, Flächen und Räume.