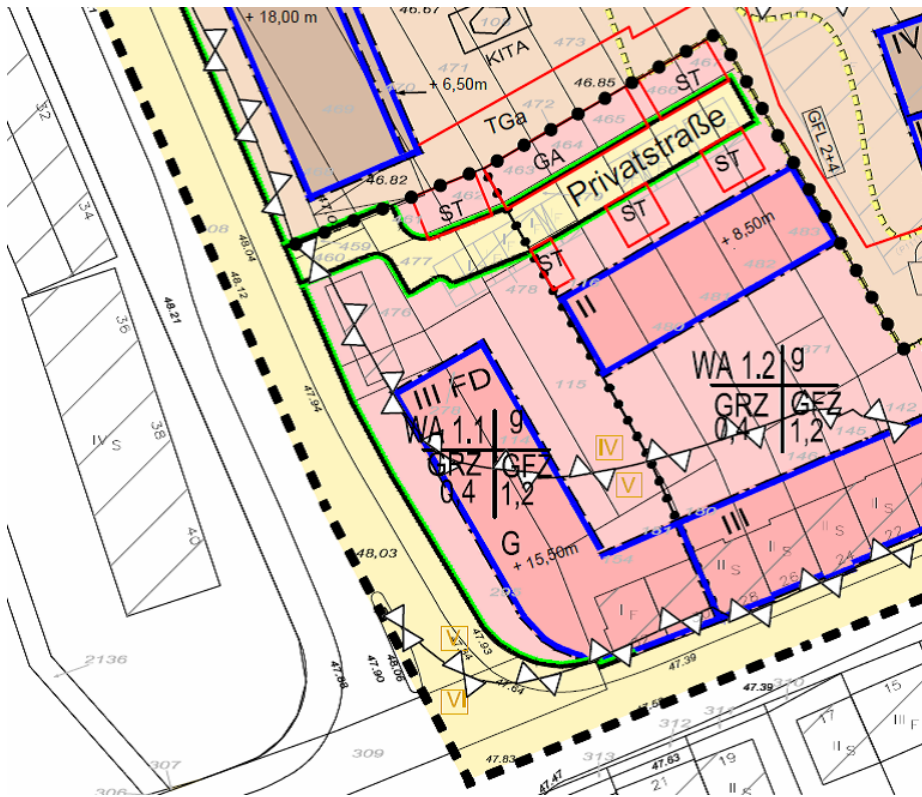


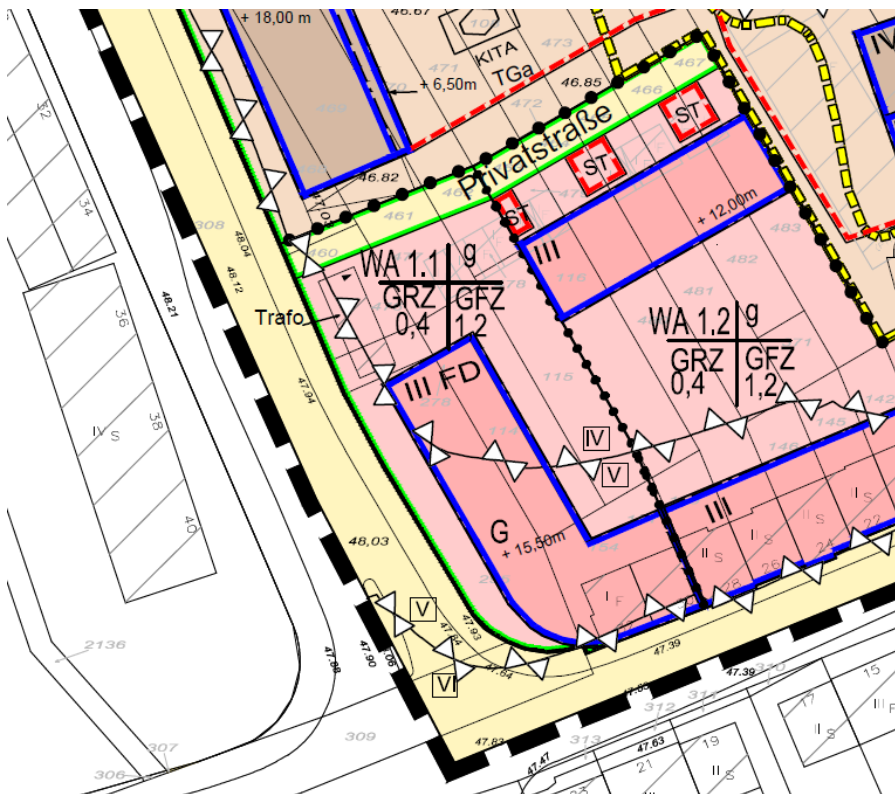
# Anlage 4

## Änderung nach § 4a Abs. 3 BauGB

### Stand Offenlage



### Stand Satzung



## Änderungen in den textlichen Festsetzungen

### Stand Offenlage

3.2. Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen -zum Beispiel Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen- um maximal 3 m überschritten werden wenn die Überschreitung in der Summe auf ein Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

5.1. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im MI 3 für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann durch das Vortreten von Balkonen, Gesimsen sowie Dachüberständen und Vordächern bis max. 2,00 m auf bis zu 50% der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

5.2. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im MI 3 für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann im Erdgeschoss durch vorgebaute Terrassen oder Balkonen um bis zu 3 m auf maximal 50% der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

8.1. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sowie Tiefgaragenzugänge und Lüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

### 10.1. Dachbegrünung

Im MI 1 bis MI 3 und WA sind die Dachflä-

### Stand Satzung –neuer Text grau markiert-

3.2. Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen -zum Beispiel **Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser**, Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen- um maximal 3 m überschritten werden wenn die Überschreitung in der Summe auf ein Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

5.1. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im MI 3 für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann durch das Vortreten von Balkonen und Vordächern bis max. 2,50 m auf bis zu 50% der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

Die Baugrenze kann durch das Vortreten von Dachüberständen und Gesimsen bis max. 2,00 m überschritten werden.

5.2. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im MI 3 für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann im Erdgeschoss durch vorgebaute Terrassen oder Balkonen um bis zu **4,5 m** auf maximal **60%** der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

### 8. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sowie Tiefgaragenzugänge, **-einhausungen** und Lüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

### 10.1. Dachbegrünung

**Im MI 1 bis MI 3 und WA sind die Dachflä-**

chen –hiervon ausgenommen sind Dachterrassen dauerhaft zu mindestens 50%, mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

#### 10.2. Begrünung von Tiefgaragen und Garagengeschossen

Die nicht überbaubaren Flächen auf Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mindestens zu 60 % zu begrünen. Die Begrünung kann anteilig bis maximal 30% der Begrünungsfläche durch Wasserflächen ersetzt werden. Die Vegetationstragschicht von Tiefgaragen ist in einer Stärke von insgesamt mindestens 80 cm herzustellen. Die Vegetationstragschicht der Garagengeschosse ist in einer Stärke von mindestens insgesamt 50 cm herzustellen. Bei der Anpflanzung von Bäumen beträgt die Höhe der Vegetationstragschicht (bei Tiefgaragen und Garagengeschossen) insgesamt mindestens 100 cm.

#### 10.3. Begrünung der Vorzonen

Die Vorzonen –die nicht überbaren Flächen zwischen M 4 und GFL bzw. rückwärtigen Baugrenzen an der Bahnstraße- sind zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten. Darüber hinaus sind auf diesen Flächen insgesamt mindestens 10 Bäume (BF41) als Einzelstandorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 10.4. Begrünung MI 1

M1: Auf 50 % der Gesamtfläche sind einheimische und standortgerechte Sträucher (BB1) zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind als Überhälter mit weiteren 10 einheimischen Laubbäumen (BF31) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

M2: Auf 50 % dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Auf weiteren 10% der Flächen sind Strauchpflanzungen

chen –hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen und Wartungswege sowie technische Aufbauten- dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

#### 10.2. Begrünung von Tiefgaragen und Garagengeschossen

Die nicht überbaubaren Flächen auf Tiefgaragen und Garagengeschossen sind dauerhaft zu begrünen; hiervon ausgenommen sind Wege und Zufahrten, Terrassen, technische Aufbauten, Standorte für Müllsammelbehälter, Stellplätze, Fahrradständer und Kinderspielplätze. Die Vegetationstragschicht von Tiefgaragen ist in einer Stärke von insgesamt mindestens 80 cm herzustellen. Die Vegetationstragschicht der Garagengeschosse ist in einer Stärke von mindestens insgesamt 50 cm herzustellen. Bei der Anpflanzung von Bäumen beträgt die Höhe der Vegetationstragschicht (bei Tiefgaragen und Garagengeschossen) insgesamt mindestens 100 cm.

#### 10.3. Begrünung der Vorzonen

Die Vorzonen –die nicht überbaren Flächen zwischen M 4 und GFL bzw. rückwärtigen Baugrenzen an der Bahnstraße- sind dauerhaft zu begrünen; hiervon ausgenommen sind Wege und Zufahrten, Terrassen, technische Aufbauten, Standorte für Müllsammelbehälter, Stellplätze, Fahrradständer und Kinderspielplätze. Darüber hinaus sind auf diesen Flächen insgesamt mindestens 10 Bäume (BF41) als Einzelstandorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 10.4. Begrünung MI 1

M1: Auf der Gesamtfläche sind einheimische und standortgerechte Sträucher (BB1) zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind als Überhälter mit weiteren 10 einheimischen Laubbäumen (BF31) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise ist auf den Flächen zwischen der Stellplatzanlage und der Bahnstraße die Anlage eines Serviceweges mit einer Breite von max. 1 m zulässig. Der Serviceweg ist als Schot-

(BB1) vorzusehen.

M3: Auf 60 % dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Diese können anteilig bis maximal 40 % durch Wasserflächen ersetzt werden. Ferner sind auf diesen Rasenflächen mindestens 10 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

terrassenfläche (EA31) herzustellen.

M2: Auf 40 % dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Auf weiteren 10% der Flächen sind Strauchpflanzungen (BB1) vorzusehen.

M3: 1.290 m<sup>2</sup> dieser Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und es sind mindestens 8 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Fläche in M3 ist als Rasenfläche anzulegen, hiervon ausgenommen sind Wege und Fahrradständer. Die Rasenfläche kann durch Wasserflächen ersetzt werden.

10.5. Begrünung zentraler Bereich MI 3

M4: Auf 50% dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Des Weiteren sind auf 10% dieser Rasenflächen Strauchpflanzungen (BB1) herzustellen. Ferner sind auf diesen Flächen mindestens 10 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle der Strauchpflanzungen sind ausnahmsweise Ziergehölze zulässig.

M5: Auf 70% dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Diese können durch Wasserflächen ersetzt werden. Die Wasserfläche soll dabei teilweise als Versickerungsfläche angelegt werden können, und zwar in Form einer belebten Bodenzone. In M5 sind mindestens 5 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.