

Textlicher Teil

I. Bebauung

Baukörper, die in dem mit WR 0.7/0.4 II ausgewiesenen Bereich errichtet werden, dürfen eine Bautiefe von 12,00 m nicht überschreiten.

Die Dachneigung der Häuser ist der bereits bestehenden Bebauung anzupassen.

Das IX-geschossige Hochhaus muß ein Flachdach erhalten.

Die eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse gelten für eine Traufhöhe, die einer Bauhöhe mit Normalgeschossen (max. 3,0 m) entspricht.

Bestehende Gebäude, die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Einklang stehen, müssen aus baurechtlichen Gründen anlässlich der Durchführung genehmigungspflichtiger Baumaßnahmen auf dem Grundstück durch die Eigentümer abgebrochen werden.

Gemeinsame Bauwischgaragen auf der Grundstücksgrenze sind in gleicher Flucht zu errichten. Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage (Eingangsseite) muß mindestens 5,0 m betragen.

Die für den IX-geschossigen Baukörper erforderlichen Garagen sind als Unterflurgaragen zwischen diesem Baukörper und dem Dandermannsteg mit Ein- und Ausfahrt neben der Einmündung des Dandermannsteges in die Ahornstraße anzuordnen.

Der auf den Flurstücken Nr. 107 und 109 der Flur 11, Gemarkung Heide, vorhandene großkronige Baumbestand muß gemäß § 9 (1) 16. BBauG erhalten bleiben, soweit er außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, eines hierzu im Abstand von 6 m parallel verlaufenden Geländestreifens und der durch die Unterflurgaragen und für deren Zufahrt benötigten Fläche steht. Der östlich der überbaubaren Grundstücksfläche des IX-geschossigen Baukörpers gelegene Siepen darf weder an- noch aufgeschüttet werden.

Unter Bezug auf § 23 (3) BauN VO wird das Maß der geringfügigen Abweichung von der Baugrenze auf max. 2,50 m festgesetzt.

Vorhandene oder beim Ausbau der Straßen entstehende Höhenunterschiede zwischen Straße und den angrenzenden Grundstücken sind auf den Grundstücken auszugleichen.

II. Sonderpläne

Die geplante Höhenlage und die Entwässerung der Straße Dandermannsteg ist in dem Sonderplan zum Bebauungsplan dargestellt.

Kennzeichnung

Das Verfahrensgebiet liegt im Bereich des Untertagebergbaues.