

Ä1 Änderung des städtebaulichen Konzepts und der Erschließung

Ä1.1 Umplanung der Erschließung und Baufenster für einen Teilbereich im Südosten des Plangebietes.

Ä1.2 Anpassung bzw. teilweise Entfall der Fuß- und Radwegeverbindungen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen an der östlichen und südlichen Plangeietsgrenze.

Ä1.3 Ergänzung von Flächen für Versorgungsanlagen zur Umsetzung des geplanten Energiekonzepts.



Ä2 Änderung zur Art der baulichen Nutzung

Ä2.1 Ergänzung eines sonstigen Sondergebietes SO-1 zur Realisierung eines Parkhauses bzw. Mobilty Hubs.

Ä2.2 Für zwei Baufenster wird die Art der baulichen Nutzung aus darstellungssystematischen Gründen von WA-2 in WA-4b geändert.

Ä2.3 Klarstellungen zu den zulässigen Nutzungen in den Baugebieten.

Ä2.4 Zulässigkeit von Tiefgaragen auch unterhalb der Wasserflächen.



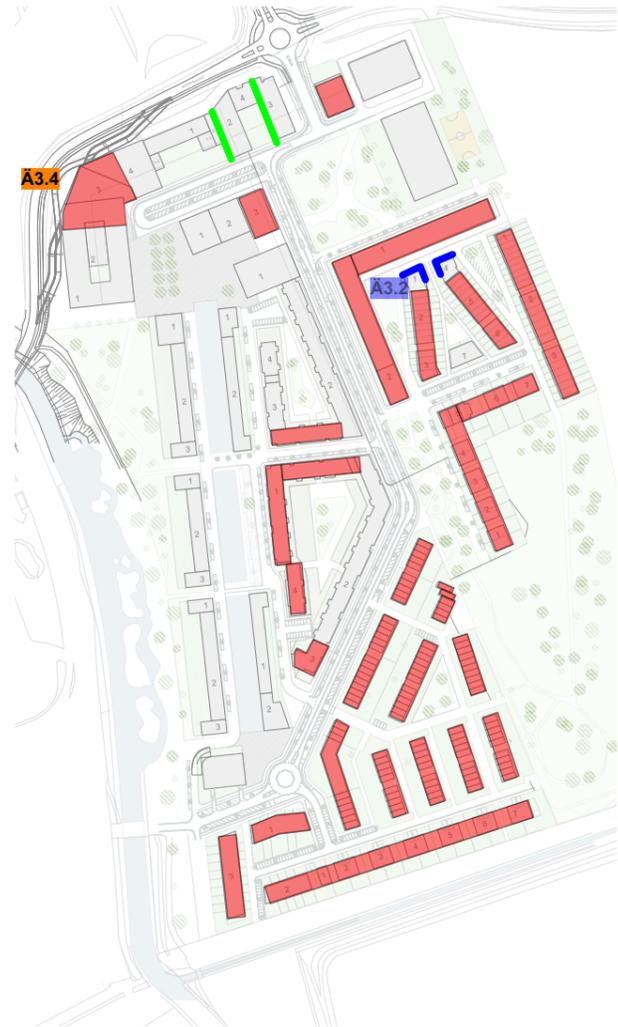
Ä3 Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung

Ä3.1 Ergänzung und teilweise Anpassung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

Ä3.2 Änderung von Baulinien in Baugrenzen im WA-2.

Ä3.3 Teilweise Verschiebung der Nutzungsabgrenzungen zum Maß der baulichen Nutzung im MU-5.

Ä3.4 Anpassung der zulässigen Vollgeschosse.



Ä4 Änderung von Baulinien oder Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen

Ä4.1 Ergänzung einer Baulinie im MU-5 und WA-5.

Ä4.2 Anpassungen und Vereinheitlichungen der Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile, Entfall der Festsetzungen zum vollständigen Ausschluss von Balkone und Loggien.

Ä4.3 Erweiterung des Baufensters bis an die Straßenbegrenzungslinien im MU-6.



Ä5 Änderung zur Bauweise

Ä5.1 Fessetzung einer offenen statt einer geschlossenen Bauweise im MU-6.

Ä5.2 Festsetzung einer geschlossenen statt einer offenen Bauweise für WA-4b



Ä6 Ergänzung von Höhenfestsetzungen

Ä6.1 Für die Erschließungsflächen und Baufenster werden Bezugshöhen in m ü. NHN ergänzt.

Ä6.2 Für einzelne Baufenster wird die maximale Gebäudehöhe um 0,80 m erhöht, um die notwendigen Aufbauhöhen für eine intensive Dachbegrünung zu ermöglichen.



Gründächer



Ä7 Ergänzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen

Ä7.1 Die Ergänzung des Ausschlusses von Nebenanlagen ur Tierhaltung für die Urbanen Gebiete MU-1, MU-2, MU-5 und MU-6.

Ä8 Ergänzung von gestalterischen Festsetzungen.

Ä8.1 Beschränkung der Höhe von Photovoltaikanlagen aus optischen Gründen bei Flachdächern maximal auf die Höhe der Gebäudeattika und bei Mansard- Walm- und Satteldächern nur in der gleichen Neigung wie die Dachfläche und mit einem Abstand von maximal 0,50 m zur Dachhaut.

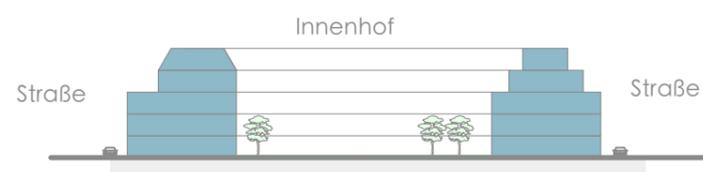
Ä8.2 Festsetzung von mindestens extensiver Dachbegrünung auf allen Dachflächen, die nicht durch Terrassen oder technischen Anlagen überdeckt sind.

Ä8.3 Festsetzung zur maximalen Größe von Dachterrassen sowie zu den maximal zulässigen Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten und eine Verpflichtung zum Rücksprung der Anlagen von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses.

Ä8.4 Festsetzung der Firstrichtung für alle WA-1 bis WA-5, in denen Walm-, Mansard- oder Satteldächer zulässig sind.

Ä8.5 Entfall der Festsetzungen zur durchgehenden straßenseitigen Gebäudeattika im WA-3, WA-4, WA-5, MU-3 und MU-4, um aus gestalterischen Gründen Vor- und Rücksprünge sowie unterschiedliche Gebäudehöhen zu ermöglichen.

Ä8.6 Entfall der Festsetzungen zur Zulässigkeit von Rücksprünge durch Staffelgeschosse ausschließlich auf der straßenabgewandten Seite im WA-4 und WA-5, um Gliederungen im Straßenraum zu ermöglichen.



Ä8.7 Ergänzung gestalterischer Festsetzungen zur Regelung von Dacheindeckungen und Dachfarben sowie zu Fassadenmaterialien und Farbbereichen und zum Anteil von Fensterflächen in den Urbanen Gebieten und zu Farbbereichen für Rahmenteile von Fenstern und Türen, Geländern und Absturzsicherungen.

Ä8.8 Ergänzung der bestehenden Festsetzungen zu Einfriedungen.

Ä8.9 Anpassung der gestalterischen Festsetzung zur Zulässigkeit von Außenantennen, da aus gestalterischen Gründen Antennen nur auf den Dachflächen zugelassen werden sollen.

Ä8.10 Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen.