

Gestaltungshandbuch Drei Könige

1. Gebäude

- 1.1 Die maximale Gebäudehöhe liegt bei 12 m über dem Gelände. Technisch bedingte Anlagen wie Schornsteine, Antennen u.ä. sind von dieser Beschränkung bis zu einer Gesamthöhe von 30 m über Gelände ausgenommen.
- 1.2 Die Baumassenzahl beträgt 6,0. Das heißt, dass auf einem Grundstück ein Gebäudevolumen in m³ errichtet werden darf, was maximal das 6-fache der gesamten Grundstücksfläche in m² beträgt.
- 1.3 Der Fußboden des Erdgeschosses muss auf einer Höhe von mindestens 97,70 m ü. NN liegen.
- 1.4 In Nord-Süd-Richtung beträgt die maximale Gebäudelänge 50 m.

2. Dach

- 2.1 Die Dächer dürfen höchstens eine Neigung von 15° haben.
- 2.2 Die Dächer von Gebäuden und Anlagen sind extensiv zu begrünen. Die gleichzeitige Installation von Photovoltaik ist dabei zulässig. Hiervon ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit bau- oder betriebsnotwendigen technischen Aufbauten oder Anlagen (z. B. Lüftungstechnische Anlagen).

3. Versiegelung/Regenwasser

- 3.1 Maximal 80% des Grundstücks dürfen versiegelt werden.
- 3.2 Die Verwendung von Sickerpflaster oder Rasengittersteinen zur Verringerung der Versiegelung sind nicht zulässig, da eine großflächige Versickerung von Regenwasser nicht gewünscht ist.
- 3.3 Das Regenwasser ist aufgrund der nicht möglichen Versickerung in den Regenwasserkanal einzuleiten.

4. Schallschutz

- 4.1 Aufgrund der im Außenraum vorhandenen Lärmsituation müssen die Fassaden von Aufenthalts- und Büroräumen Bauschalldämmmaße für den Lärmpegelbereich III bzw. IV erreichen.
- 4.2 Bei auftretenden Schallemissionen sind die im Bebauungsplan vorgegebenen Schallkontingente einzuhalten. Richtung Osten ist ein höheres Maß an Schallemissionen zulässig.

5. Werbung

- 5.1 Werbung darf nur dort errichtet werden, wo auch die entsprechende Leistung erbracht wird.
- 5.2 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 110m ü. NN zulässig. Das entspricht ca. 13 m über dem Geländeniveau

6. Baumpflanzungen

- 6.1 In den nicht versiegelten Grundstücksteilen ist pro 50 m² Fläche je ein Baum zu pflanzen. Die Pflanzqualität ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.