

# TEIL B : TEXT

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

### 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den festgesetzten Mischgebieten sind gemäß § 1 (5) BauNVO Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahmen des § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

### 1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO die Ausnahmen Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Die Ausnahmen Nr. 3 Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Gemäß § 1 (4) BauNVO ist in den Gewerbegebieten ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max. 60 dB(A) am Tage und max. 45 dB(A) in der Nacht zulässig.

## 2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 (4) BauNVO)

### 2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

### 2.2 Abweichend von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist in den Mischgebieten eine Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO um 165% zulässig.

## 3. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m nicht überschreiten.

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 11 BauGB)

Erforderliche Grundstücksein- bzw. -ausfahrten (max. 2 pro Baugrundstück in einer Breite von jeweils max. 6 m) sind durch die dargestellten Park- und Pflanzstreifen zulässig, ggf. unter Fortfall der festgesetzten Anpflanzungen.

## 5. Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist als Straßenbaum die Stieleiche - *Quercus pedunculata* - mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm als Einzelbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 6. Anpflanzungen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind als flächenhafte Anpflanzungen folgende Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten:

|            |                            |   |                |
|------------|----------------------------|---|----------------|
| Sträucher: | <i>Acer Campestre</i>      | - | Feldahorn      |
|            | <i>Carpinus betulus</i>    | - | Hainbuche      |
|            | <i>Corylus Avellana</i>    | - | Haselnuß       |
|            | <i>Cornus Sangiunea</i>    | - | Hartriegel     |
|            | <i>Euonymus europaeus</i>  | - | Pfaffenhütchen |
|            | <i>Fraxinus excelsior</i>  | - | Esche          |
|            | <i>Lonicera xylosteium</i> | - | Heckenkirsche  |
|            | <i>Populus tremula</i>     | - | Zitterpappel   |
|            | <i>Prunus spinosa</i>      | - | Schlehe        |
|            | <i>Quercus robur</i>       | - | Eiche          |
|            | <i>Rubus fruticosus</i>    | - | Brombeere      |
|            | <i>Rhamnus frangula</i>    | - | Faulbaum       |
|            | <i>Rosa canina</i>         | - | Hundsrose      |
|            | <i>Sambucus nigra</i>      | - | Holunder       |
|            | <i>Sorbus aucuparia</i>    | - | Eberesche      |
|            | <i>Viburnum opulus</i>     | - | Schneeball     |

## 7. Anpflanzung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind 3-reihig in einer Pflanzdichte von 1 Pfl./m<sup>2</sup> mit den folgenden Arten zu pflanzen und zu unterhalten (25% Bäume, 75% Sträucher).

|        |                         |   |            |
|--------|-------------------------|---|------------|
| Bäume: | <i>Quercus robur</i>    | - | Stieleiche |
|        | <i>Acer campestre</i>   | - | Feldahorn  |
|        | <i>Carpinus betulus</i> | - | Weißbuche  |
|        | <i>Ulmus glabra</i>     | - | Ulme       |

|            |                            |   |                 |
|------------|----------------------------|---|-----------------|
| Sträucher: | <i>Cornus sanguinea</i>    | - | Hartriegel      |
|            | <i>Corylus avellana</i>    | - | Haselnuß        |
|            | <i>Crataegus Laevigata</i> | - | Weißdorn        |
|            | <i>Lonicera xylosteium</i> | - | Heckenkirsche   |
|            | <i>Prunus spinosa</i>      | - | Schlehe         |
|            | <i>Rhamnus frangula</i>    | - | Faulbaum        |
|            | <i>Rosa canina</i>         | - | Hundsrose       |
|            | <i>Sambucus nigra</i>      | - | Holunder        |
|            | <i>Viburnum opulus</i>     | - | gem. Schneeball |
|            | <i>Rubus fruticosus</i>    | - | Brombeere       |
|            | <i>Rubus idaeus</i>        | - | Himbeere        |

Qualitäten: Bäume: Heister 2x verpflanzt mit Ballen 150 - 200 cm

Sträucher: Strauch 2x verpflanzt 60 - 100 cm

Im Abstand von 50 m sind Eichen als Überhälter zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

## 8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind Bäume, Sträucher und Knicks sowie Gewässer zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen.

Beim natürlichen Abgang von Bäumen, Sträuchern und Knicks sind diese durch Neuanpflanzungen entsprechend zu ersetzen.

## 9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 1,20 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

## 10. Nachrichtliche Mitteilung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauwerke dürfen keine Außenverkleidungen aus Metall erhalten.

Anlagen, die Hochfrequenzstrahlung erzeugen, außer solchen im Haushalt und in der Gastronomie, dürfen nicht installiert und betrieben werden.

Für die Errichtung und das Betreiben stationärer Funksenderanlagen jeder Abstrahlleistung ist eine Genehmigung der Schutzbereichsbehörde einzuholen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen von Behörden, Anlagen, die der Unterhaltung und dem Betrieb von Verkehrs-, Nachrichten- und Versorgungseinrichtungen (einschl. Taxiunternehmen) und dem Betrieb von Anlagen der Abwasserwirtschaft und der Wasser- und Bodenwirtschaft dienen (§ 7 Schutzbereichsgesetz).

## 11. Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

### § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 11 BauGB sind Grundstückszufahrten bzw. -ausfahrten zu den Baugebieten nur von den Stichstraßen (Planstraße A und B) und von dem Ort-mühlenweg zulässig.