

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO):
In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet wird die Errichtung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen gem. § 1 Abs.5 BauNVO nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind insgesamt bis zu 80 cbm umbauten Raum zulässig.
2. Maß der baul. Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BBauG in Verbindung mit §§ 16, 17 u. 21 a BauNVO): Es wird gem. § 21 a Abs.1 BauNVO festgesetzt, daß die in der Planzeichnung angegebenen Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden dürfen.
3. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer max. Höhe von jeweils 1,00 m über bzw. unter dem vorhandenen Gelände begrenzt (§ 9 Abs.1 Nr.17 BBauG).
4. Höhenlage von Wohngebäuden (§ 9 Abs.2 BBauG): Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird für Wohngebäude auf mind. 3,00 m über NN festgesetzt.
5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BBauG):
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig.
Einfriedigungen, Hecken, Strauchwerk und Bäume dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, gemessen von Fahrbahnoberkante.
6. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:
 - 6.1 Dachdeckung und Dachneigung:
Pfannendeckung aus roten oder rotbraunen Pfannen für alle Gebäude mit einer Dachneigung von über 25°.
Dachneigung für Garagen und Nebengebäude 0° bis 45°.
 - 6.2 Außenwandflächen:
Äußere Wandflächen verblendet mit roten oder braunen Vormauersteinen, untergeordnete Putz-, Holz-, Platten- oder Stahlbetonflächen sind zulässig, ausgenommen sind Kunststoffverkleidungen und Mauerwerksimitationen. Seitliche Wandflächen aus Schindel-Plattenverkleidungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
 - 6.3 Sockelhöhe:
Die Höhe Oberkante Erdgeschoßfußboden wird auf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, festgesetzt. Bei Grundstückshanglage von mehr als 5 % ist darüber hinaus eine Ausnahme bis max. 1,50 m Höhe oder Tiefe zulässig, gemessen wie vor über dem natürlichen Gelände. Im Überschwemmungsgebiet gilt für Wohngebäude Ziffer 4 dieses Textes.
 - 6.4 Die Drempehöhe wird auf max. 0,50 m begrenzt, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Dachfläche.
 - 6.5 Einfriedigung, Vorgartengestaltung:
Die Grundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit einem Betonkantstein oder bei starker Hanglage durch eine bis zu 0,70 m hohe Einfriedigungsmauer einzufassen.
Einfriedigungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.
7. Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (§ 9, Abs. 1 Ziff. 24 BBauG)
Bei Neubauten und Umbaumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden werden zum Schutz gegen Verkehrslärm an den straßenseitigen und seitlichen Gebäudeflächen der Lienaustraße und Bahnhofstraße des Plangebietes für Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Hotels und Unterrichtsräume folgende Schalldämm-Maße festgesetzt:
Außenwände mind. 40 dB, Fenster mind. 35 dB.