

# TEIL B: TEXT

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

### 1.1 MISCHGEBIET

(§ 6 BauNVO)

**1.1.1** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 1. Halbsatz BauNVO aufgeführte Nutzung (Einzelhandelsbetriebe) ausnahmsweise nur zulässig, wenn die Geschoßfläche 300m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

**1.1.2** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig.

**1.1.3** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**1.1.4** Gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

## 2. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB)

**2.1** Geländeaufschüttungen sind im MI\*- Gebiet sowie innerhalb der Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Uferschutzstreifen“ unzulässig.  
(Eingriffsmindernde z.G. MI\*- Gebiet)

**2.2** Im MI\*- Gebiet ist die Verlegung von Drainage unzulässig.  
(Eingriffsmindernde z.G. MI\*- Gebiet)

**2.3** Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im MI\*-Gebiet ist ein Knick anzulegen. Dieser ist mindestens dreireihig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen

(Sammelausgleichs- und -ersatzmaßnahme z.G. MI\*- Gebiet)

### **3. IMMISSIONSSCHUTZ - PASSIVER SCHALLSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**3.1** In dem Plangebiet (in dem Lärmpegelbereich III bis V nach DIN 4109) sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.