

TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
 - 1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 die Ausnahmen,
 - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
 - Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellennicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.3 Die im MI-Gebiet nach § 6(2) Ziffer 7 - Tankstellen - zulässigen baulichen Nutzungen sind gemäß § 1(5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.4 Die im MI-Gebiet nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1(6) BauNVO allgemein zulässig.
 - 1.5 Die im GE-Gebiet nach § 8(3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind gemäß § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.
 - 1.6 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der am nächsten liegenden Baugrenze und ihrer gedachten Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.
 - 1.7 Die zulässige Geschoßfläche in den MI II-Gebieten kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21 a Abs. 5 BauNVO).

Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

3. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume ist die Stieleiche - *Quercus pedunculata* - zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Es sind dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm einzubringen.

- 3.2 Flächenhafte Anpflanzungen
Die festgesetzten flächenhaften Anpflanzungen sind unter Verwendung der folgenden Gehölzarten aufzubauen. Dabei ist auf eine ausgewogene und sachgemäße Mischung von Bäumen, Büschen und Sträuchern zu achten.

Arten

Stieleiche	- <i>Quercus robur</i>
Hainbuche	- <i>Carpinus betulus</i>
Sandbirke	- <i>Betula pendula</i>
Gemeine Eberesche	- <i>Sorbus aucuparia</i>
Hasel	- <i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	- <i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	- <i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	- <i>Viburnum lantana</i>

4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

- 4.1 Zur Erhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens im Umkreis der Baumkrone, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum zu unterlassen.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäude-seite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:
Bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
Bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung gegenüber der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße, soweit die straßenseitige Gebäudefront eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht überschreitet.
Bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, soweit diese eine Entfernung von 20 m zur Straßenbegrenzungslinie überschreitet.

6. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind im Falle der Überschreitung des Planungsrichtpegels nach DIN 18005 zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 vorzusehen, um die erforderliche Schalldämmung für die Räume zu erreichen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

7. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude von über 50 m Länge zulässig.

8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 82 LBO)

- 8.1 Dächer
Die Dächer sind als Krüppelwalmdächer mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° - 55° zu erstellen und mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken.
Die längsseitige Traufhöhe - bezogen auf den Erdgeschoßfußboden - darf 2,50 m nicht überschreiten. Die Differenz zwischen der längsseitigen Traufhöhe und der Traufhöhe des giebelseitigen Krüppelwalmes darf 3,30 m nicht überschreiten.

- 8.2 Wände
Die Außenwände sind überwiegend in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen.

- 8.3 Einfügen baulicher Anlagen in das Gelände
Bei baulichen Anlagen ist das natürliche Gefälle wiederherzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttung sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar sind, untersagt.