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)

a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET
(Betreutes Wohnen mit Pflegestation,
Postoperativer Nachsorge und Rehabilitation)
(§ 11 BauNVO)

a) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes - Betreutes Wohnen mit Pflegestation, Postoperativer Nachsorge und Rehabilitation - sind zulässig:

1. maximal 60 Appartements;
2. Einrichtungen und Anlagen, die zum Betrieb des Betreutes Wohnen mit Pflegestation, der Postoperativer Nachsorge und der Rehabilitation erforderlich sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

(1) Die Oberkante Erdgeschoßfußboden (OK EGF) im SO-Gebiet darf max. 21,5 m über Normal Null (NN) liegen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE
(§ 22 BauNVO)

(1) Abweichend von der offenen Bauweise sind im SO-Gebiet auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im MI-Gebiet sind je Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig und je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten.

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

5.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die Grünflächen „Sukzessionsflächen" sind in lockeren Gruppen mit Initialpflanzungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.
(Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Auf den Flächen für Stellplätze ist für je 5 Parkplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum in einer Größe von mindestens 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindesten 4 m^2 groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten.
(Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6.2 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Pflanzdichte von 1 Gehölz je 2 m^2 zu bepflanzen.
(Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6.3 In den Flächen des Straßenraumes der Stichstraße sind im Abstand von 15 bis 20 m standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m^2 groß anzulegen und offenzuhalten.. Die Stämme sind durch Anfahrtschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkfläche genutzt werden.
(Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6.4 Geplante Knickwälle sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (zweireihig, 2 Pflanzen je m) zu bepflanzen. Einfriedungen sind nur in einem Meter Abstand zum Knickwallfuß zulässig.
(Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6.5 Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Je 500 m^2 Freifläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 16 cm Stammumfang, ein Solitär von 2,50 m Höhe bzw. ein großwachsender Obstbaum zu verwenden.
(Die Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.)

6.6 Fensterlose Fassaden mit mehr als 10 m Länge sind mit Selbstklimmer, Ranken oder Schlinger zu begrünen. Pro Meter ist eine Pflanze vorzusehen.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

7.1 Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze und die Standplätze der Stellplätze sind aus weitfugig verlegtem Pflaster, z.B. Rasenfugenpflaster herzustellen.

7.2 Im MI-Gebiet sind alle Hauptbaukörper mit einem Sattel- oder Walmdach zu versehen, mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50°.