TEIL B: TEXT

ES GILT DIE BauNVO 1977/86

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.

2. **Bauweise**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. **Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zulässig.
Ausnahmsweise können zusätzlich erforderliche Stellplätze angelegt werden, jedoch nicht innerhalb eines 8,00 m breiten Streifens, gemessen ab der Grundstücksgrenze entlang der Neustädter Straße.

4. **Anpflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die festgesetzten knickähnlichen Anpflanzungen sind Feldahorn, Hainbuche, Schlehe, Eiche, Brombeere, Faulbaum, Hundsrose, Holunder und Schneeball zu verwenden.
Für die Heckenanpflanzung sind Weißdorn und Hainbuche zu verwenden.

5. **Erhaltung von Anpflanzungen und Gewässern**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

5.1 Die zu erhaltenden Einzelbäume, Hecken und Sträucher sind dauernd zu unterhalten, Lücken im Bestand sind artgerecht zu schließen.
Eingriffe, die ihren Fortbestand gefährden, sind nicht zulässig.
Innerhalb des festgesetzten flächenhaften Erhaltungsgebotes sind insbesondere die Obstbäume dauernd zu unterhalten. Eingriffe, die ihren Fortbestand gefährden, sind nicht zulässig.

5.2 Gewässer
Der im Planbereich liegende Teich ist zu erhalten.

6. **Schallschutzmaßnahmen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II zu versehen, sofern sie zur Neustädter Straße ausgerichtet sind. (VDI RICHTLINIE 2719)

7. **Wasserabfluß**
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Sämtliches Oberflächenwasser sowie das auf den Dachflächen des geplanten Gebäudes anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu verrieseln und/oder dem Teich zuzuführen.

8. **Baugestalterische Festsetzungen**
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 82 LBO

8.1 Bauliche Anlagen in Hanglage
Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wiederherzustellen.

8.2 Gestaltung baulicher Anlagen
Die Außenwände sind glatt geputzt oder geschlämmt in hellem bis weißem Farbton auszuführen.

Nebenanlagen und Garagen sind in Gestaltung und Material wie die Hauptbaukörper auszuführen.

8.3 Freiflächen

Werden auf den festgesetzten Grünflächen Anpflanzungen vorgenommen, so sind diese ausnahmslos in heimischen Laubgehölzen anzulegen.