TEIL B : TEXT

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 aufgehoben.

Es gilt die BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 sind kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.2 Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO aufgeführte Nutzung Gartenbaubetriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche ganz mitzurechnen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Innerhalb der als Freihaltezone gekennzeichneten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

4.2 Innerhalb der als Sichtdreiecke gekennzeichneten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb von 0,70 m, gemessen ab zugehöriger Straßenoberkante, unzulässig.

5. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der B 501 sind Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen mit Fenstern der Schallschutzklasse III zu versehen, sofern sie zur B 501 ausgerichtet sind (VDI Richtlinie 2719).

6. Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Flächenhafte Anpflanzungen

Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

6.2 Erhaltung von Anpflanzungen

Die festgesetzten Einzelbäume und die flächenhaften Anpflanzungen sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.

7. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO)

7.1 Dächer

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° für eingeschossige Gebäude und 22° - 45° für zwei- und dreigeschossige Gebäude. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude.

7.2 Einfriedungen

Im Falle der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Hecke aus laubabwerfenden Gehölzen zu wählen. Zusätzlich kann auf der inneren Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.