TEIL B : TEXT

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes werden mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 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. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Mischgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführ- te Nutzung Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 und 6 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Geschäfts- und Bürogebäude und Gartenbaubetriebe) nur ausnahmsweise 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. Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb von 0,70 m, gemessen ab zugehöriger Straßenoberkante unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

4. 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).

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

5.1 Einzelbäume

Für die zu pflanzenden Einzelbäume sind Winterlinden (Tilia cordata) und Stieleichen (Quercus robur) zu verwenden.

5.2 Erhaltung von Anpflanzungen

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

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

6.1 Dächer

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30°. Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude.

6.2 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.