TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN FÜR BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE

(§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr.2 BauNVO)

a) Innerhalb der Teilflächen der GE[1]-Flächen dürfen folgende, für Einwirkungsorte außerhalb des Plangebietes immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Nr. 00-06-8 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dpl.-Ing. Volker Ziegler vom 28.06.2000; siehe Anlage 1 des Bebauungsplanes Nr. 52.2, 3.Änderung) nicht überschritten werden:

Flächen	LW" in dB(A) je m² tags	LW" in dB(A) je m² nachts
GE-1	69	60

Hinweis: Weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

1.2 GEWERBEGEBIET

(§ 8 BauNVO)

a) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GE[1]-Gebiet Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

b) Gemäß § 1, Abs. 6, Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 9, Abs. 1, Nr.24 BauGB ist die in § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) innerhalb der Fläche GE-1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher unzulässig.

c) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO aufgeführte Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) in den GE[1]-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

d) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist im GE[1]-Gebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung "Vergnügungsstätten" nur als Diskothek zulässig.

1.3 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 12 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.4 NEBENANLAGEN

(§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 BauNVO)

a) Die zulässige Grundflächenzahl im GE-0,19-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 318 von Hundert und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Mindestens 20% der Bauflächen sind als private Grünflächen herzurichten.

3.2 Alle nicht baulich genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen. Für jede angefangenen 350m² dieser Flächen ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Sofern auf der an das Grundstück angrenzenden Straßenseite kein Grünstreifen mit Baumpflanzgebot vorhanden ist, sind diese an der Grenze zum Straßenraum im Abstand von < 24m zu pflanzen.

3.3 Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.
(Siehe Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 52.2, 2. Änderung + Ergänzung).

3.4 Fassaden mit mehr als 25m Länge sind mit Selbstklimmern, Rankern oder Schlingern zu begrünen.

3.5 Die Böschung auf den privaten Grundstücken sind im Verhältnis 1:3 auszubilden.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

4.1 EINFRIEDUNGEN ZUR STRASSE

Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedung (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite.

4.2 EINFRIEDUNGEN ZUR SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 2m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Arten anzulegen und zu unterhalten.

4.3 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind aus durchsickerungsfähigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster), soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.