TEIL B : TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind die Ausnahmen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesen, Nr. 2 (nicht störende Gewerbebetriebe) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) allgemein zulässig. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) des § 4 (3) BauNVO.
Innerhalb des mit WA* bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes (Flurstück 30/32) sind darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zusätzlich Tankstellen mit Serviceeinrichtungen sowie deren Erweiterung, Änderung und Erneuerung allgemein zulässig.
Im Rahmen der Erweiterung, Änderung und Erneuerung sind Maßnahmen zulässig, die der Anpassung der vorhandenen Anlage an den aktuellen Stand der Technik sowie an technische Neuerungen und Weiterentwicklungen dienen. Nutzungsänderungen können in dem WA* ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich diese an den innerhalb des umliegenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) allgemein zulässigen Nutzungen orientieren.

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

2.1 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind für folgende Gebiete Überschreitungen der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig:
a.) entlang der Bäderstraße
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA I 0,3 (0,4) um 130 %
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA II 0,15 (0,4) um 80 %
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA I 0,2 (0,25) um 100 %

b.) entlang der Straße "Hinter dem Kloster"
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA I GR =< 100 m² um 130 %
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA I GR =< 150 m² um 80 %.

c.) östlich der Straße "Hinter dem Kloster"
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA I o 0,2 (0,25) um 100%

2.2 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten eingeschossigen Allgemeinen Wohngebiete (WA I) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

4. Schallschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 An den in der Planzeichnung festgehaltenen Standorten sind folgende Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
Entlang der Bäderstraße – mit Ausnahme des Wallbereiches – sind Winterlinden (Tilia cordata), in dem Bereich der an die Bäderstraße grenzenden Wallanlage sind Kastanien (Aesculus hippocastanum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. An den übrigen in der Planzeichnung dargestellten Standorten sind Stieleichen (Quercus robur) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind 3-reihig in einer Pflanzdichte von 1 Pfl/m² mit folgenden Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Clematis vitalba	– Waldrebe
Cornus sanguinea	– Roter Hartriegel
Corylus avellana	– Haselnuß
Crataegus oxyacantha agg.	– Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna agg.	– Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	– Pfaffenhütchen
Hedera helix	– Efeu
Ilex aquifolium	– Stechpalme
Lonicera periclymenum	– Deutsches Geißblatt
Milium effusum	– Wald-Flattergras
Polygonatum multiflorum	– Vielblütige Weißwurz
Prunus spinosa	– Schlehe
Rhamnus cathartica	– Kreuzdorn
Rosa canina	– Hundsrose
Rubus caesius	– Kratzbeere
Sorbus ancuparia	– Eberesche
Stellaria holostea	– Große Sternmiere
Viburnum opulus	– Echter Schneeball

5.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Hecken sind mit standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die vorhandenen Bäume, Sträucher, Knicks und Hecken sowie Gewässer zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßmnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei natürlichem Abgang von Bäumen, Sträuchern, Knicks und Hecken sind diese durch Neupflanzungen entsprechend zu ersetzen.

Hinweis

Für den gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Gestaltungssatzung.