TEIL B : TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind die Ausnahmen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungswesen, Nr. 2 (sonstige 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 Allgemeinen Wohngebietes ist auf dem mit WA I bezeichneten Teilgebiet (Flurstück 174/60 und 134/61) darüber hinaus gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zusätzlich ein Schlachtereibetrieb sowie dessen 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 und an technische Neuerungen und Weiterentwicklung dienen, sowie die Existenz und Funktionsfähigkeit des Schlachtereibetriebes sichern. Nutzungsänderungen können in dem WA_1 ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich diese an den innerhalb des umliegenden Allgemeinen Wohngebietes (WA) allgemein zulässigen Nutzungen orientieren.

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO sind Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.
Die Ausnahmen des § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

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 Mischgebiet MI II 0,25 (0,4) um 150%
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA II 0,2 (0,4) und in den Mischgebieten MI II 0,25 (0,5), MI I 0,15 (0,2), MI I 0,2 (0,25), dem MI GR = 300 m^2 und dem MI GR = 250 m^2 um 60%
- auf der Fläche für Gemeinbedarf (Post) um 200%

b) entlang der Straße "Am Heller"
- in den Allgemeinen Wohngebieten WA I 0,2 (0,3) und WA I GR => 150 m^2 um 60%

c) entlang des verkehrsberuhigten Bereichs "Mühlenkoppel"
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA I GR =< 150 m^2 um 80%

d) in dem Wildkoppelweg
- in dem Allgemeinen Wohngebiet WA I GR =< 200 m^2 um 200%
- in dem Allgemeinen Wohngebiet $WA I_1$ 0,2 (0,3) um 150%.

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

3. Zahl der Wohneinheiten
(§ 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. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die erforderliche Erschließung des Flurstücks 161/60 ist durch das in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsgrün zulässig.

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

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

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

6.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind folgende Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche - mit Ausnahme des Angerbereiches zwischen den Anschlußpunkten der Straße "Am Heller" in die Bäderstraße - sind Winterlinden (Tilia cordata), im Bereich des Angers sind Kastanien (Aesculus hippocastanum) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb der übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 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

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

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

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

Für die in der Planzeichnung mit WA* gekennzeichneten Baugebiete gelten folgende Festsetzungen:

8.1 Baukörper

8.1.1 Im Grundriß darf das Verhältnis Breite/Länge 1:1,4 nicht unterschreiten und 1:2,5 nicht überschreiten.

8.1.2 Die Traufhöhe (Schnittebene Dachfläche/aufgehende Wand) darf höchstens 3,0 m betragen. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

8.1.3 Die Hauptfirstrichtung ist parallel zu der privaten Erschließungsfläche anzuordnen. Zwerchgiebel sind zulässig.

8.1.4 Anbauten sind nur an von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Gebäudeseiten zulässig.

8.2 Dächer

8.2.1 Es sind nur symmetrische Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig.

8.2.2 Die Dachneigung der Hauptgebäude muß 45-55° betragen.

8.2.3 Als Dacheindeckung sind nur zulässig:
- rote Tonziegel
- rote oder rotbraune Betonpfannen.

8.2.4 Der Dachüberstand muß traufseitig mindestens 0,2 m, höchstens 0,5 m betragen. Am Ortgang ist höchstens ein Dachüberstand von 0,3 m zulässig.

8.2.5 Als Dachaufbauten sind nur Schleppgauben oder Giebelgauben zulässig. Für Dachaufbauten müssen die gleichen Materialien wie für Wand und Dach des Gebäudes verwendet werden.

8.2.6 Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbaren Gebäudeseiten zulässig.

8.2.7 Die Summe der Breiten der Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte einer Dachseite darf höchstens 1/3 der Trauflänge dieser Dachseite betragen. Von Traufe und First ist ein Mindestabstand von 1,5 m, von den Ortgängen ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

8.3 Fassaden

8.3.1 Fassaden müssen als flächige Lochfassaden ausgebildet werden. Die Wand muß über die gesamte Fassadenfläche durchgehend erkennbar sein. Der Wandanteil muß mindestens 50% betragen.

8.3.2 Außenwände sind nur zulässig als
- rotes oder rotbuntes Sichtmauerwerk mit unbesandeter und nicht strukturierter Oberfläche und heller Verfugung
- Holzverkleidungen aus senkrechten Brettern und/oder Leisten als Deckelschalung.

8.3.3 Loggien, Balkone und Kragplatten sind unzulässig.

8.3.4 Fassadenöffnungen sind nur als rechteckige, stehende Formate auszubilden. Stichbögen sind zulässig. Liegende Formate sind zulässig, wenn durch deutliche senkrechte Pfosten oder Pfeiler mehrere gleich große, rechteckig stehende Formate gebildet werden.

8.3.5 Fenster müssen die gesamte Fassadenöffnung ausfüllen.
Fensterscheiben über 0,8 m² müssen durch senkrechte Pfosten und/oder horizontale Sprossen unterteilt werden.

8.3.6 Fenster sind nur zulässig in weiß oder grau. Rahmenteile auch in dunkelgrün. Für Haustüren ist die Farbe der Fenster zu verwenden, darüberhinaus ist ein weiterer Farbton zulässig.

8.3.7 Von außen sichtbare Rolladenkästen sowie feststehende Markisen und Markisen über mehrere Fassadenöffnungen hinweg sind unzulässig.

8.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

8.4.1 Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien wie für das Hauptgebäude verwendet werden.

8.4.2 Oberirdische Gasbehälter und Ölbehälter sowie Abfallbehälter sind so anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind. Andernfalls muß ihre geschlossene Umkleidung den Anforderungen der Nummer 8.3.2 entsprechen.

8.5 Außenanlagen

8.5.1 Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke zulässig.

8.5.2 Hofflächen und Garagenzufahrten sind zulässig aus
- wassergebundenem Belag
- Kies
- Granitpflaster
- Pflasterklinker.

8.5.3 Die Flächen zwischen der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht, bzw. deren Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgärten), dürfen nicht als Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch zu gestalten.

8.5.4 Außentreppen sind nur unmittelbar vor Türöffnungen rechtwinklig oder parallel zur Außenwand zulässig.
Die zulässige Breite der obersten Stufe der Treppe ergibt sich aus dem Maß der Türöffnung vermehrt um 0,2 m. Weitere Stufen dürfen pyramidal jeweils um das Doppelte des Auftritts breiter sein.

8.5.5 Mauern sind nur zulässig aus
- Granitsteinen
- rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk.

8.6 Werbeanlagen und Warenautomaten

8.6.1 Werbeanlagen und Warenautomaten dürfen in ihrer Anzahl, Plazierung und Zuordnung die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht stören. Das Überdecken oder Überschneiden von Giebelflächen, Erkern, tragenden Bauteilen oder architektonischen Gliederungen ist unzulässig.

8.6.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung in der Form eines Hinweisschildes oder -zeichens flach auf der Außenwand des Gebäudes zulässig. Sie dürfen eine Größe von 0,8 m² nicht überschreiten.

Es sind nur nichtleuchtende Werbeanlagen mit einer Schrifthöhe von höchstens 0,4 m zulässig.

8.6.3 Unzulässig sind:
- freistehende Werbeanlagen und Warenautomaten
- Leuchtfarben.

9. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtdreiecke) darf durch Bepflanzung oder sonstige Nutzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschritten werden.

Hinweis

Für die nicht in der Planzeichnung mit WA* bezeichneten Gebiete gilt die Gestaltungssatzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO).