Teil B - Text

Durch folgende Festsetzungen wird der Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 textlich wie folgt ergänzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 bleiben bestehen.

1. § 8 Gewerbegebiete - Ausnahmen

   Die nach § 8 Abs. 3 (1) und 3 (2) BauNVO zulässigen Ausnahmen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund des § 1 (6) BauNVO ganz allgemein zulässig.

   In dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 dürfen nur solche Betriebe angesiedelt werden, die für die westlich und nordwestlich gelegenen Wohngebiete keine unzumutbaren Immissionen verursachen. Der von den Betriebsstätten ausgehende äquivalente Dauerschallpegel ist für die Wohngebiete nur dann zumutbar, wenn er dort die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 (Mai 1971) nicht überschreitet. Für Reines Wohngebiet (WR) beträgt der Planungsrichtpegel 50 dB(A)/Tag und 35 dB(A)/Nacht, für Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A)/Tag und 40 dB(A)/Nacht.

2. Nebenanlagen

   Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (§ 23 (5) BauNVO). Ausgenommen bleiben die zugelassenen Einfriedigungen.

3. Garagen

   Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

   Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens wird mit höchstens 1,00 m über die jeweils zugeordnete ausgebaute Erschließungsstraße festgesetzt.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

   Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dachform ein Flachdach von 0 - 5° Dachneigung mit Bekiesung oder ein Dach mit einer Neigung von 25 - 38° festgesetzt.

   Dachdeckung der geneigten Dächer aus anthrazit-farbigen Wellasbestzementplatten, Metall oder aus anthrazit-farbigen oder braunen Pfannen.

   Bei Massivdächern kann die Dachhaut aus Metall oder einer Kunststoffbedachung bestehen, die sich jedoch im Farbton der übrigen Bebauung anpassen muß.

   Die äußere Gestaltung der Gebäude ist auf jedem Grundstück einheitlich in weiß geschlämmtem Mauerwerk oder gleichw. Ziegelrohbau oder teilweise Holzverbretterung bzw. Putz auszuführen.

   Als Einfriedigung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind massive Sockel bis zu 50 cm Höhe mit darüberliegenden Gitterelementen bis zu 100 cm Höhe oder dahinterliegenden Strauchbepflanzungen zulässig.

   Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe der Einfriedigungen und der Anpflanzungen 70 cm über Straßenoberkante nicht überschreiten.

   Zu den Nachbargrundstücken ist ein max. 2,00 m hoher Maschendrahtzaun zulässig. Grundstückstore dürfen die Höhe der Einfriedigung nicht überschreiten.

   Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist beiderseits ein mind. 2,50 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.