TEIL B - TEXT

1. Gewerbegebiete § 8 BauNVO

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

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
Hiervon ausgenommen sind in der Größe untergeordnete Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit einem Handwerksbetrieb (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Fliegende Bauten gem. § 82 LBO sind ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

2. Nebenanlagen

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

3. Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude

Die Höhenlage der Gebäude wird mit höchstens 1,00 m Oberkante Erdgesschoßfußboden über die jeweils zugeordnete ausgebaute Erschließungsstraße festgesetzt.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) darf die Höhe von geschlossenen sichtbehindernden Einfriedungen 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 Einfriedung nicht überschreiten.
Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen ist ein mind. 2,50 m breiter Pflanzstreifen mit heimischen Bäumen und Sträuchern dicht zu bepflanzen.

6. Emissionsgrenzwerte

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für eingeschränkte Emissionswerte darf der für nahegelegene Wohngrundstücke immissionsrelevante flächenbezogene Schall-Leistungspegel in jeder dargestellten Teilfläche 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Die Flächen mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ganzflächig mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste der Tabelle 2 des Grünordungsplanes zu bepflanzen. Der Bewuchs ist auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird als Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Wasser folgendes Entwicklungsziel festgesetzt: Renaturierung eines Grabenabschnitts entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Als geplante Straßenbäume sind heimische Laubgehölze (wahlweise Winterlinde, Stieleiche oder Bergahorn) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die unversiegelten Baumscheiben müssen eine Größe von mindestens 7,5 m² haben und mit Extensivrasen eingesät oder mit Kleinsträuchern bepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).