Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem GE-Gebiet sind die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung wird wie folgt geregelt:

Zur Förderung des produzierenden Gewerbes innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes und im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde wird nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die ihre Waren an Endverbraucher veräußern, ausgeschlossen werden. Ausgenommen hiervon sind Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, des Handels mit Bau- und Brennstoffen sowie des Versandhandels.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist der höchste Punkt der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Von der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit es die Produktions- und Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erfordert. Für diese Ausnahmen darf die zulässige Firsthöhe um max. 3 m überschritten werden, sofern es sich um einen untergeordneten Teil der Bebauung handelt.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind die Errichtung baulicher Anlagen sowie Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m ab Oberkannte Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Die Anlage von Stellplätzen sowie die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res= 35dB einzuhalten.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit entsprechend schallgedämmten Lüftungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind je 10 Stellplätze mit einem standortheimischen mittel- bis großkronigen Laubbaum, mit einem Stammumfang von 14 – 16 cm, in einer 10 m² großen Vegetationsfläche zu überstellen und auf Dauer zu erhalten.

Die Flächen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind, mit Ausnahme notwendiger Zufahrten, gärtnerisch zu gestalten. In diesen Flächen ist je angefangene 15 m Grundstücksbreite (Länge des jeweiligen Abschnittes der Straßenbegrenzungslinie) ein standortheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

6. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Für die Außenwand- und Dachgestaltung sind glänzende und spiegelnde Materialien nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind mit einer Höhe von max. 5 m, bezogen auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße im Bereich der Zufahrt zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zur Traufhöhe des zugehörigen Gebäudes zulässig.

Einfriedungen zwischen straßenseitigen Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien sind bis zu einer Höhe von 0, 7 m bezogen auf die Oberkannte der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

stolzenberg@planlabor.de