

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

## I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig.

Alle anderen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

2. In dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

3. Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO).

## II. Bauweise

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, aber eine Länge von mehr als 50 m erreichen dürfen.

## III. Garagen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind Garagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

## IV. Immissionsschutz

1. Für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche wird passiver Lärmschutz festgesetzt. Nach DIN 4109 Tab. 8 (Nov. 1989) sind bei Aufenthaltsbereichen in allgemein zulässigen Wohnungen folgende resultierende Schalldämmmaße der Gesamtaußenbauteile einzuhalten:

- im **Lärmpegelbereich III** mind. 35 dB

Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

## V. Grünordnung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind mindestens 7 standortgerechte, heimische Laubbäume laut Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzqualität: Baumarten als Hochstamm, 3 x v. Stammumfang mind. 18 - 20 cm (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

### Pflanzenliste

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hängebirke	(Betula pendula)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Kultur- und Zierapfelsorten	(Malus Wildarten und Sorten)
Mispel	(Mespilus germanica)
Kornellkirsche	(Cornus mas)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)

## Örtliche Bauvorschriften

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 56 Abs.1 Nr. 1 und 3, §§ 97, 98 NBauO)

### § 1

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf der Zuckerfabrik II, 1. teilweise Änderung“.

### § 2

#### Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI)

1. Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der Straße „Amtsgarten“ dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten.
2. Blickdichte Einfriedungen der Grundstücke entlang privater Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten.
3. Grundstückseinfriedungen aus lebenden Hecken dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m nicht überschreiten. Diese Einfriedungen sind aus standortgerechten Laubgehölzen laut Pflanzenliste herzustellen.

### Pflanzenliste

#### a. Heimische Gehölze:

Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und C. laevigata)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Feldahorn	(Acer campestre)
Wildrosen	(Rosa canina; R. glauca)

#### b.Nicht heimische Gehölze:

Forsythie	(Forsythia x intermedia)
Tartarische Heckenkirsche	(Lonicera tartarica)
Spierstrauch	(Spiraea x arguta)
Pracht-Spiere	(Spiraea x vanhouttei)
Flieder	(Syringa in Sorten)
Pfeifenstrauch	(Philadelphus coronarius)

4. Für Hauptgebäude in den Baugebieten (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind Flachdächer, Satteldächer, Pultdächer oder Pyramidendächer mit gleichseitigen Dachneigungen zulässig. Höhenmäßig versetzte Pultdächer sind nur ausnahmsweise zulässig.

Flachdächer müssen ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> zu mindestens 30% begrünt werden.

5. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

6. Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften § 2 Nr. 5 sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

### § 3

Zuwiderhandlungen gegen die Festsetzungen dieser Vorschrift können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.