

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) 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. Innerhalb des Mischgebietes (MI) 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. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 1) gemäß § 11 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel, im Wesentlichen ein Verbrauchermarkt mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche für den langfristigen Bedarf auf 15 %, zulässig.

4. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO 2) gemäß § 11 BauNVO ist großflächiger Einzelhandel zulässig.

5. In den sonstigen Sondergebieten (SO 1) und (SO 2) gemäß § 11 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

6. Vergnügungsstätten sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO, § 11 Abs. 3 BauNVO).

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Der Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Straßenhöhe vor dem jeweiligen Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
2. Für die Firsthöhe ist der oberste Punkt der Dachhaut maßgeblich.
3. Die Traufe im Sinne der Festsetzungen ist die umlaufende Attika des dritten Vollgeschosses der zulässigen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO.
4. Die Verkaufsfläche in den sonstigen Sondergebieten (SO 1) gemäß § 11 BauNVO und (SO 2) gemäß § 11 BauNVO beträgt insgesamt maximal 4.000 m2.
5. Die Verkaufsfläche in dem sonstigen Sondergebiet (SO 1) gemäß § 11 BauNVO beträgt maximal 3.300 m2 (Verbrauchermarkt und Shop-Zone). Die Verkaufsfläche des Verbrauchermarktes beträgt hiervon maximal 2.800 m2
6. Der Anteil an der mit 3.300 m2 festgesetzten Verkaufsfläche für den langfristigen Bedarf beträgt maximal 15%.

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1. In dem sonstigen Sondergebiet (SO 1) nach § 11 BauNVO gilt die abweichende Bauweise. Gebäude sind in offener Bauweise zu erstellen. Eine Gebäudelänge von mehr als 50,0 m ist zulässig (§ 22 BauNVO).
2. Ein Vor- oder Zurückspringen von den festgesetzten Baulinien im gesamten Plangebiet ist ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Treppenhäuser, vertikale Fassadenelemente usw. in einer maximalen Tiefe von 0,5 m zulässig.
3. Im sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO dürfen in den Bereichen, die zweigeschossig festgesetzt sind (zwingend oder als Höchstmaß), die festgesetzten Baulinien durch auskragende Dächer oberhalb des 2. Geschosses um bis zu 3,0 m überschritten werden.
4. Im sonstigen Sondergebiet SO 1 gemäß § 11 BauNVO darf die festgesetzte Baugrenze entlang des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch ein auskragendes Dach über dem Eingangsbereich um bis zu 5,0 m überschritten werden.

IV. Stellplätze, Nebenanlagen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Stellplätze nach § 12 BauNVO nur innerhalb eines maximal 5,0 m tiefen, unmittelbar an die Verkehrsfläche (Planstraße) angrenzenden Bereiches zulässig.
2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Garagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb eines maximal 10,0 m tiefen, unmittelbar an die Verkehrsfläche (Planstraße) angrenzenden Bereiches zulässig. Die zulässige Grundfläche aller Nebenanlagen eines Grundstücks darf maximal 20 m2 betragen. Notwendige Spielplatzanlagen für Kinder unter 6 Jahren sind auf die maximal zulässige Grundfläche von Nebenanlagen nicht anzurechnen.

V. 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
 - im Lärmpegelbereich IV mind. 40 dB
 - im Lärmpegelbereich V mind. 45 dB
- Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungsöffnungen zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
2. An den im Bebauungsplan festgesetzten Seiten der Gebäude ist die Anlage von Balkonen, Loggien oder Terrassen ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

VI. Grünordnung

1. Der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzte Baum darf nicht beschädigt oder beseitigt werden.
2. Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Baumstandorten sind standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm in der Qualität 3 x v. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die Bäume sind aus der Pflanzenliste auszuwählen. Versiegelungen jeder Art sind auf einer Fläche von mind. 5 m2 um den Stamm herum nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ist je Hauptgebäude ein standortgerechter, heimischer Laubbaum laut Pflanzenliste 1 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).

Pflanzenliste1

Stieleiche	(Quercus robur)
Traubeneiche	(Quercus petraea)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Hängebirke	(Betula pendula)
Zitterpappel	(Populus tremula)

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“.

§ 2
Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI)

1. Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG festgesetzten öffentlichen Grünfläche 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 2 herzustellen.

Pflanzenliste 2:

a. Heimische Gehölze:	
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Heckenkirsche	(Lonicera xylostium)
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna und C. laevigata)
b. Nicht heimische Gehölze:	
Forsythie	(Forsythia x intermedia)
Tatarische Heckenkirsche	(Lonicera tartarica)
Spierstrauch	(Spiraea x arguta)
Pracht-Spiere	(Spiraea x vanhouttei)

4. Für die Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Pyramidendächer mit gleichseitigen Dachneigungen zulässig. Andere Dachformen sind ausnahmsweise zulässig. Flachdächer sind nur als begrünte Dächer zulässig.

- Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden. Der Abstand der Außenwände des obersten Geschosses zu den festgesetzten Baulinien muss mindestens 1,5 m betragen.
5. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig.
6. Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften § 2 Nr. 4 sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.
- § 3
Zu widerhandlungen gegen die Festsetzungen dieser Vorschrift können gem. § 91 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.