

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (BauNVO 1990)

I. Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 2), (WA 3) und (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.

Blockheizkraftwerke als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

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

2.1. Innerhalb der Mischgebiete (MI 1) und (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.

2.2 Innerhalb eines Teilbereiches des Mischgebietes (MI 2) gemäß § 6 BauNVO mit der Kennzeichnung (MI *) sind Wohngebäude gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unzulässig.

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

II. Maß der baulichen Nutzung

1. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen und Gebäudehöhen (Oberkante baulicher Anlagen, OK) ist die mittlere Straßenhöhe vor dem jeweiligen Hauptgebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. Für die Gebäudehöhen (Oberkante baulicher Anlagen, OK) ist der oberste Punkt der Dachhaut maßgeblich.

3.1 Die Traufe im Sinne der Festsetzungen ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) und (WA 2) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO die umlaufende Attika des dritten Vollgeschosses der zulässigen Gebäude.

3.2 Für das Baugebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO entspricht die Traufe bei Flachdächern der Gebäudehöhe des letzten Vollgeschosses (OK 1).

Bei geneigten Dächern ist die Traufe die Schnittlinie der aufgehenden Außenwand und der äußeren Dachhaut, bei Pyramidendächern die umlaufende Attika des letzten Vollgeschosses und bei Pultdächern die Schnittlinie der aufgehenden, höheren Außenwand und der äußeren Dachhaut.

4.1 Für die Flächen, die im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) gemäß § 4 BauNVO zwischen den Baugrenzen liegen, beträgt die maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen, OK) 10,0 m.

4.2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO beträgt die maximale Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen, OK) 10,0 m für die OK 1 und 14,0 m für die OK 2.. OK 1 bezieht sich auf das letzte Vollgeschoss, OK 2 auf das oberste Geschoss.

III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1. Ein Vor- oder Zurückspringen von den festgesetzten Baulinien ist im gesamten Plangebiet ausnahmsweise für Bauteile wie Mittelrisalite, Erker, Balkone, Treppenhäuser, vertikale Fassadenelemente usw. in einer maximalen Tiefe von 1,0 m zulässig. (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 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.

IV. Garagen, Nebenanlagen

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 3) und (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und den Mischgebieten (MI 1) und (MI 2) gemäß § 6 BauNVO sind Garagen nach § 12 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

2. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb eines maximal 10,0 m tiefen, unmittelbar an die Straße „Amtsgarten“ 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.

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überall zulässig. Ausgenommen hiervon ist ein 9 m tiefer Grundstücksstreifen entlang der südöstlichen, vorderen Baugrenze, dessen Tiefe sich in Richtung der Straße „Amtsgarten“ erstreckt. Die Breite dieses Streifens entspricht der halben Länge der genannten Baugrenze (38,00 m). Der genannte Streifen liegt überwiegend im Flurstück 359/23 und zu geringen Anteilen im Flurstück 800/11. Die zulässige Gesamtgrundfläche aller Nebenanlagen darf maximal 60 m² betragen.

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. In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 2), (WA 3) und (WA 4) gemäß § 4 BauNVO und den Mischgebieten (MI 1) und (MI 2) 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).

Pflanzenliste 1

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

Örtliche Bauvorschriften

(Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 46 Abs.2, § 56 Abs.1 Nr. 1 und 3, §§ 97, 98 NBauO)

§ 1

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

§ 2

Allgemeine Wohngebiete (WA), Mischgebiete (MI)

1. Die Einfriedungen der Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und 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 2 herzustellen.

Pflanzenliste 2:

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

4. Für die Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1), (WA 2, nur die Flächen innerhalb der Baulinien) gemäß § 4 BauNVO und dem Mischgebiet (MI 1) 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. Für Hauptgebäude in den übrigen Baugebieten (WA 2, nur die Flächen zwischen den Baugrenzen), (WA 3), (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 m² zu mindestens 30% begrünt werden. Dies gilt im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) ausschließlich für ein Flachdach des letzten Vollgeschosses, nicht für das Staffelgeschoss nach § 2 Nr. 6.

6. Das oberste Geschoss im allgemeinen Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO ist als Staffelgeschoss auszubilden.

7. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig.

8. Ausgenommen von den Örtlichen Bauvorschriften § 2 Nr. 4 und 5 sind Wintergärten und untergeordnete Gebäudeteile.

§ 3

1. In dem Mischgebiet (MI 1) gemäß § 6 BauNVO wird die Zahl der Stellplätze auf maximal 14 begrenzt. (§ 46 Abs. 2 NBauO)

2. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO wird die Zahl der Stellplätze auf maximal 11 begrenzt. (§ 46 Abs. 2 NBauO)

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) gemäß § 4 BauNVO wird die Zahl der Stellplätze auf maximal 10 begrenzt. (§ 46 Abs. 2 NBauO)

3. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 3) gemäß § 4 BauNVO wird die Zahl der Stellplätze auf maximal 21 begrenzt. (§ 46 Abs. 2 NBauO)

§ 4

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