

Textliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung

1.1 Im Mischgebiet MI sind folgende Nutzungen unzulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- b) Gartenbaubetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
- c) Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO.
- d) Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO.

2. Maß der Nutzung

2.1 Im gesamten Plangebiet ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine Überschreitung der GRZ durch Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.1. Die **Traufhöhe** wird mit maximal 13,00 m über Bezugspunkt festgesetzt. Maßgebend für die Ermittlung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Unterkante der Dachkonstruktion mit der äußeren Oberfläche der Außenwand. Das Maß gilt für die Traufe geneigter Dächer sowie für die Oberkante baulicher Anlagen bei Flachdächern. Die **Firsthöhe** wird mit maximal 16,50 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der "Südstraße" in der Straßenachse (Mitte der Fahrbahn) an der Stelle des Grundstückes, die der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch technische Anlagen wie Schornsteine, Fahrstuhlaufbauten, konstruktiv bedingte Bauteile und Lüftungs- und Belichtungsanlagen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

3.0. Bauweise

3.1 Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Abweichend davon können auch Gebäude mit einer größeren Länge als 50m errichtet werden.

4.0 Von Bebauung freizuhaltenden Fläche

4.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB mit der Funktion eines Sichtfeldes sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Einfriedungen und Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über Straßenkrone unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume mit einem Kronenansatz nicht unter 2,50 m.

5.0. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB:

5.1. Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB gilt Folgendes:

- a) je 3 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein strauchartiges Gehölz der Arten Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Liguster oder Schwarzer Holunder zu pflanzen;
- b) die Gehölze sind artenweise in Gruppen von mind. 3 Stück je Art zu pflanzen. Für die gesamte Bepflanzungsfläche sind mind. 3 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsende Hecke zu entwickeln;
- c) je 50 m² Bepflanzungsfläche ist mind. ein baumartiges Gehölz der Arten Eberesche, Vogelkirsche, Bergahorn, Eiche, Feldahorn oder Hainbuche zu pflanzen;
- d) die vorhandenen Gehölze, Sträucher und Bäumen sind zu erhalten und auf die Neuanpflanzung anzurechnen;

5.2 Im Falle des Abganges sind die Bepflanzungen in der folgenden Pflanzperiode durch neue der gleichen Art gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a zu ersetzen.

Hinweis

1. Eine Kampfmittelfreiheit kann nicht abschließend bescheinigt werden. Vor Baumaßnahmen sollte eine Luftbildauswertung bei der zuständigen Behörde (LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover) beantragt werden.