

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9(1) BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach § 6 (2) 6, 7 und 8 sowie Ausnahmen nach § 6(3) BauNVO sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO unzulässig.
2. In Anwendung des § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 (2) 3 BauNVO (Verkauf an Endverbraucher) mit Warengruppen des Food-Bereiches bis zu einer maximalen Gesamtgröße von 150 m² Nettoverkaufsfläche zulässig.
3. In Anwendung des § 1 (7) 1 BauNVO ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses ausschließlich „Wohnnutzung“ zulässig.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO, mit Ausnahme offener Stellplätze, unzulässig.
5. Bei Baugrenzen kann gem. § 23 (3) BauNVO ein Vortreten von Gebäudeteilen, (Treppen, Erkern, Loggien und Balkonen etc.) bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, wenn dadurch öffentliche Belange, insbesondere solche des Verkehrs und der Gestaltung, und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.
6. Bei Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind alle Flächen gem. § 20(3) BauNVO in Ansatz zu bringen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 86(6) LBauO

1. Die Stellung der Gebäude ist durch Angabe der Firstrichtung festgesetzt.
2. Für die Gebäudehöhe gelten die im Plan festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Maximalwert. Meßpunkt ist jeweils von der Oberkante Straße „Unter Mastein“.
3. Sockel dürfen, mit Ausnahme von Anlieferungsrampen, eine Höhe von 0,5 m über OK Straße bzw. angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche nicht überschreiten.
4. Für den Hauptbaukörper sind geneigte Dächer von max. 30° bis 40° Dachneigung zulässig.
- 4.1 Die Dachflächen sind mit dunkelgrauem oder schieferblauem, nicht blendendem Material (RAL 7010 - 7020) einzudecken.
- 4.2 Dachaufbauten (Dachgauben) sind bis zu einer Einzelbreite von max. 3,0 m zulässig. Der Mindestabstand vom Giebel (Außenwand aufgehendes Mauerwerk) beträgt 1,25 m. Die Addition der Gaubenbreiten darf max. 1/3 der Firstlänge je Gebäudeseite betragen.
5. Reklame- und Werbeanlagen sind nur im Bereich „Bernhard-Becker-Straße“ und „Im Pöhlen“ zulässig. Sie sind auf die Art der Dienstleistung und den Betreiber zu beschränken. Markenwerbung, Flaggen, sich bewegende Teile o. ä. sowie temporäre Werbung kann im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Die Befestigung darf die Erdgeschoßzone nicht überragen.

C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9(1)20 BauGB

1. Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten sind gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 17(1) LPflG mit nicht bodenversiegelnden Materialien zu befestigen. Zulässig sind z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke o.ä. Ausnahmen sind nur bei nachgewiesener betrieblicher Notwendigkeit zulässig (gem. § 10(3) LBauO).
2. Unbelastetes Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken grundsätzlich über die belebte Bodenschicht zu versickern. Überlaufendes Wasser ist entsprechend den natürlichen Abflußverhältnissen ins Gelände abzuleiten. Soweit dies nicht möglich ist, erfolgt eine Ableitung in die Kanalisation.

D) Pflanzbindungen und Pflanzgebote gem. § 9(1)25 BauGB

1. Die in der Planzeichnung eingetragenen Einzelbäume sind mit einer Abweichung von max. ± 2 m zu pflanzen.
2. Für Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
Auswahlliste standortgerechter Arten für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

a) Bäume

- Esche (Fraxinus excelsior)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

b) Sträucher

- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Wasserschneeball (Viburnum opulus)
- Hasel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Hundsröse (Rosa canina)
- Salweide (Salix caprea)
- Feldahorn (Acer campestre)

Hinweise

1. Mutterboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit unterschiedlichen Bodenverhältnissen sowie mit Grundwasser (druckendes Wasser) zu rechnen. Der Umfang der erforderlichen Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.