

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(1) 1-26 BauGB

A) Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird „Mischgebiet“ (MI) gem. § 6 BauNVO sowie „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) gem. § 11 BauNVO festgesetzt.
2. Im Mischgebiet sind ausschließlich Einzelhandelsnutzungen, Anlagen für gesundheitliche Zwecke, sowie betriebszugehörige Wohnungen zulässig.
 - 2.1. Die Wohnnutzung ist ausschließlich im 2. Obergeschoß zulässig.
 - 2.2. Die Einzelhandelsnutzung ist ausschließlich im Erdgeschoß zulässig und beschränkt sich auf Lebensmitteleinzelhandel für den täglichen Bedarf bzw. Einzelhandel für den medizinischen Bedarf und artverwandte Nutzungen.
3. Für den Geltungsbereich des „Sonstigen Sondergebietes“ wird entspr. § 11(2) BauNVO die Nutzung „Schulzentrum“ festgesetzt.
4. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Ausnutzungsziffern dürfen nicht überschritten werden.
5. Die festgesetzte max. Traufhöhe gilt ab OK Gelände. Meßpunkt ist der tiefliegendste Teil des Geländes. Geländeauftrag / -abtrag zur Erzielung der max. Festsetzung ist bis max. 1,0 m zulässig.
Ausnahmen von der festgesetzten Traufhöhe sind für turmartige Anbauten bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.
6. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen, auskragende Dachüberstände, o.ä. sind außerhalb der Baugrenzen bis zu max. 1,5 m Tiefe zulässig.

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

1. Die Stellung der Gebäude kann innerhalb der Baugrenzen frei gewählt werden.
2. Als Dachform sind ausschließlich geneigte Dächer von 10 - 35° Dachneigung zulässig. Von der festgesetzten Dachneigung kann abgewichen werden, sofern Solarzellen Verwendung finden.
3. Für die Dacheindeckung sind zulässig: Welleternit, Schiefer, Kunstschiefer, Zink, in dunkler Farbgebung (RAL 7010-7022, 8014-8019).
4. Als Fassadenmaterial dürfen keine blendenden Materialien verwendet werden.
5. Geschlossene Wandflächen von mehr als 50 m² Einzelfläche sind zu begrünen.
6. Einfriedungen zur Bernhard-Becker-Straße sind unzulässig.

C) Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9(1) 10,15,20,25 BauGB

1. Die durch Planzeichen festgesetzten Fläche mit Bindungen für das Erhalten von Gehölzen ist durch Auf-den-Stock-Setzen in Teilabschnitten in Abständen von 12-15 Jahren zu pflegen. Für notwendige Ergänzungspflanzungen gilt Pflanzenliste B.
2. Die Mischbaufläche ist mindestens zu begrünen mit
 - 1 Baum je angefangenen 200 qm Vollversiegelung / Überbauung, sowie
 - 1 Baum je angefangenen 500 qm Teilversiegelung.Es gilt Pflanzenliste A.
3. Pflanzbeete und Baumscheiben sind mindestens bodendeckend zu bepflanzen.
4. Pflanzenlisten
 - A) Acer platanoides - Spitzahorn in grünlaubigen Sorten
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn in grünlaubigen Sorten
 - Aesculus hippocastanum - Kastanie (auch gefüllte Sorte)
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - B) Cornus sanguinea - Hartriegel
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Ligustrum vulgare - Liguster
 - Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 - Rosa canina - Hundrose
 - Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
5. Notwendige Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise auf wasserdurchlässigem Unterbau zulässig.
6. Für die ausgewiesene Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Bepflanzung als 5reihige dornenreiche Wildstrauchhecke vorzusehen:

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus catharticus	- Kreuzdorn
Rosa	- Rose in einheimischen Wildarten

D) Zuordnungsfestsetzung gem. § 8a BNatSchG

Die ausgewiesene Fläche E1 ist der Mischbaufläche zugeordnet.

E) Empfehlungen, Hinweise

1. Für die Ermittlung der GRZ / GFZ ist die anteilige Grundstücksfläche innerhalb der durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten festgelegten Fläche maßgeblich.
2. Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist abzuschleppen, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Die DIN 18915 in aktueller Fassung bleibt zu beachten.