

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Tankstellen sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke sind generell zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen u. ä. Unternehmen im Sinne von § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikel, auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind im Gewerbegebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
- 1.4 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallimission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 65 db (A) / m² und nachts 50 db (A) / m² nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.5 Die im Teil A - Planzeichnung- angegebene Traufhöhe bezieht sich auf die zugehörige Straßenlandgrenze.
- 1.6 Für die nach § 19 Abs.4 Bau NVO genannten Anlagen ist eine GRZ bis 0,8 zulässig.
- 1.7 Im Einzelfall kann die in Teil A angegebene Traufhöhe ausnahmsweise von Gebäudeteilen um bis 3,5 m überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2. Nebenanlagen und Stellplätze

- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze sind auf den als private Grünflächen festgesetzten Teilen der Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig; dabei sind Sockelmauern nur bis zu einer Höhe von 0,4 m zulässig. Es sind Metallstab- oder Metallgitterkonstruktionen zu verwenden.

4. Pflanzbindungen und Erhaltung

- 4.1 Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Abgabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen im Kronenbereich der Bäume + 1,5 m sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).
- 4.2 Leitungen dürfen nur so verlegt werden, dass ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen Baugrubenwand und Stamm der als zu erhalten festgesetzten Bäume und Knicks eingehalten wird.
- 4.3 Für bauliche Maßnahmen im Bereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".
- 4.4 Die Grundstücksgrenzen sind einzugrünen.
- 4.5 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind als naturnahe Gras- und Krautflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie sämtliche Versiegelungen unzulässig.

5. Grundwasser

Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser auf gewerblichen genutzten Flächen ist nicht zulässig.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 92 LBO)

6. Dächer
- 6.1 Satteldächer mit einer Neigung von mehr als 15° sind nicht zulässig.
- 6.2 Ausnahmsweise können Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 22° zugelassen werden.

7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
- 7.2 Unzulässig sind:
 - a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 - b) Lichtwerbung in grellen Farben.