

Text zum Bebauungsplan Nr. 8/51 "Heidestraße"

1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Im MI (N) - Gebiet sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO sowie § 13 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässig. Ausnahmen können nach § 13 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässig sein.

Im MI (N) - Gebiet sind zur Minderung von Immissionen aus dem nördlichen GE (N) - bzw. GE - Gebiet bei der Errichtung oder Änderung von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden Schutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzfenster, bestimmte lärmschützende Grundrisanordnungen) zu treffen.

1.3 In den GE (N) - Gebieten sind nur solche Betriebe, Betriebsstellen und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmen können nach § 13 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3 und 4 BauNVO zulässig sein.

1.4 Die in den GE - Gebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen müssen die Eigenschaften besitzen, schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15.03.1974 (BGBI. I S. 721), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Okt. 1995 (BGBI. I S. 1950), zu vermeiden.

1.5 Für ein Betriebsgrundstück ist jeweils nur eine Betriebswohnung zulässig; Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.

1.6 Bei vorhandenen Gebäuden, die von den vorderen Baugrenzen angeschnitten werden, sind bauliche Änderungen im Sinne des § 29 Baugesetzbuch (BauGB) an und im bestehenden Gebäude im angeschnittenen Teil ausnahmsweise zulässig, soweit nicht sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

1.7 In begründeten Einzelfällen ist ausnahmsweise ein Überschreiten der hinteren Baugrenze der 12,00 m tiefen WA I - Bauflächen zulässig.

1.8 Im Wohngebiet mit festgesetzter 1-Geschossigkeit kann die Geschosshöhe um 1 überschritten werden, wenn die Traufhöhe (Schrittpunkt Mauerwerk - Außenkante Dachstuhl) 4,50 m und die Firsthöhe 10,50 m über Straßenniveau in der Mitte des Gebäudes nicht überschritten wird.

1.9 Bei einer Bebauung des Flurstücks 396 ist eine Mutterbodenübererhöhung von 0,5 m durchzuführen.

2.0 Gestaltung

2.1 Auf den Grundstücksflächen, die zur freien Verkehrsübersicht freigehalten werden müssen, sind Anpflanzungen und bauliche Anlagen im Bereich zwischen 0,70 m und 2,50 m über Verkehrsfläche unzulässig.

2.2 Entlang der Verkehrsflächen der Planstraßen sind Grundstückeinfriedigungen nur als lebende Hecken anzulegen.

2.3 Die zwischen den Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen liegenden Grundstücksflächen mit Bindung für Bepflanzung sind als Ziergärten (Pflichtvorgärten) anzulegen. Die Freilegung und Befestigung dieser Vorgartenflächen kann nur vor Verkaufs- und Ausstellungszeiten zugelassen werden.

2.4 Auf den Flächen mit Bindung für Bepflanzung sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, Werbeanlagen und Garagen bzw. Stellplätze unzulässig. Die Bindungen für Bepflanzung gelten für Wege und Zufahrten. Ausnahmsweise zulässig sind bauliche Anlagen, die zur Energieversorgung des Gebietes dienen.

2.5 Die mit C (Carports) ausgewiesenen Nebenanlagen sind mit einem Grasdach zu versehen.

2.6 Die nicht überbaubaren Flächen mit Bindung für Bepflanzung sowie die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit von neuen Bauwerken gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.7 Die im Bebauungsplan als "zu erhaltende Bäume" gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind dauernd zu erhalten. Insbesondere ist bei Durchführung von Erd- und Bauarbeiten eine Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen auszuschließen. Für zu erhaltende Bäume, die infolge Alters oder sonstiger Umwelteinflüsse abgängig sind, ist an gleicher Stelle entsprechender Ersatz zu leisten.

2.8 Soweit nicht anders festgesetzt, sind im Industriegebiet und in den Gewerbegebieten die Grundstücksflächen zu den Nachbargrundstücken mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen - Mindestbreite 5,00 m - gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Entlang der Verkehrsstraßen ist zusätzlich ein Stück Laubbäume zu pflanzen. Für Grundstücke, die kleiner als 2.000 qm sind, können die Abpflanzungen geringer sein, jedoch sind zusätzlich zur Vorgartenfläche mindestens 5 % der Grundstücksfläche einzuräumen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

In begründeten Ausnahmefällen kann auf die Bepflanzung zu den Nachbargrundstücken verzichtet werden, wenn an anderer Stelle des Grundstücks entsprechender Ersatz geplant wird.

2.9 Laubbäume im Sinne der Pflanzgebote sind zum Beispiel Ahorn, Birke, Eiche, Esche, Buche usw. mit einem Stammumfang von mind. 12 - 14 cm.

3.0 Grünflächen

3.1 Auf den Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind bauliche Anlagen nur zulässig, soweit sie Bestandteil der Grünflächen sind.

3.2 Die Grünflächen (Parkanlage mit Spielplatz) sind der Öffentlichkeit zu widmen.

3.3 Das Regenwasser von den Dachflächen der zweigeschossig festgesetzten Bebauung entlang der Planstraßen ist in Regenwasser- teichen zu sammeln.

4.0 Verkehrsflächen

4.1 Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

5.0 Sonstige Regelungen

5.1 Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen und baurichtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

Hinweis: Im Bereich der Altstandorte ehemalige Möbelfabrik Rottmann und Galvanikbetrieb Steigelmeyer, Flur 12, Flurstücke 392 u. 396 ist auf Auffälligkeiten (Verfärbung/Auffälligkeit) zu achten und ggf. die zuständige Abfallbehörde einzuschalten.

Änderung des Textes gemäß Beschluss des Rates vom 27. 9. 2002.

1.10 In den Gewerbegebieten ist die Neuan siedlung von Einzelhandelsbetrieben nur zulässig für Betriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs oder für Betriebe mit gewerbegebietstypischer Prägung (z.B. KFZ-Handel und Zubehör). Nebensortimente sind bis zu 10% der Verkaufsfläche zulässig.

An bestehenden Einzelhandelsbetrieben sind Erweiterungen, Erneuerungen und Veränderungen in einem Rahmen, der die vorhandene Geschossfläche nicht mehr als 25% überschreitet, zulässig.

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776