

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 FESTSETZUNGEN ZU MI-GEBIET

1.1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

1.1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND § 17 BAUNVO

2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt der Ausgangshöhe die Planungshöhe des an der Mitte der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Punktes der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

2.1.4 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

2.1.5 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

4. NEBENANLAGEN

4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

4.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauwuch sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO

5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 ANPFLANZEN VON BÄUMEN IM BEREICH DER VERKEHRSLÄCHEN

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche insgesamt auf Grundlage der Ursprungsplanung 20 großkronige Laubbäume zu pflanzen. Pro Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 6 m² herzustellen. Die Anzahl der Bäume ist bindend, nicht die im Plan eingetragenen Standorte. Zwei der folgenden Baumarten soll verwendet werden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Linde	Tilia cordata

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4xv, StU 18-20 cm

7.2 ANPFLANZUNG VON STRASSENBEGLEITGRÜN

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Bereich der Verkehrsflächen sind die Pflanzbeete dauerhaft zu begrünen. Es sollen dem Standort angepasste niedrige Gehölze gepflanzt werden.

7.3 ERHALT DES GEHÖLZBESTANDES AUF DER BÖSCHUNG

Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Die bestehenden topografischen Höhenlagen sind zu erhalten. Bei unvermeidbaren Eingriffen in den Bestand ist die Pflanzung mit standortgerechten Gehölzarten zu ergänzen. bzw. wiederherzustellen.

8. SCHALLSCHUTZ

- 8.1.1 Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens sind im Baugenehmigungsverfahren die Richtwerte für gesundes Wohnen zu berücksichtigen.
- 8.1.2 Werden im MI-Gebiet Schlaf- oder Kinderzimmer in Richtung der Bahnstrecke errichtet, so sind die betroffenen Räume mit Fenster mit integrierter schallgedämmter Lüftung auszustatten.

9. HÖHENFESTSETZUNGEN

Die in den Planbereichen festgesetzten Höhen beziehen sich auf die geplante Ausbauhöhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

- 1.1.1 Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten Materialien zulässig.

2. GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

- 2.1 Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbaukörpers zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Material

- 3.1.1 Einfriedungen sind nur im gleichen Material des Hauptbaukörpers zulässig.

4. WERBEANLAGEN

- 4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 1,5 m² Fassaden- oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.

- 4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 3,0 m² auf Masten oder als Stelen am Straßenraum zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

5. MÜLLAUFSTELLBEREICHE

- 5.1 Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unter zu bringen.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

IV. HINWEISE

- 1. Im Plangebiet sind verschiedene Leitungsanlagen vorhanden die bei den Planungen berücksichtigt werden müssen. Die Nutzungsänderung der Flächen führt zu einer erforderlichen Leistungserhöhung. Die RWE Net bittet um frühzeitige Abstimmung der Planung.

2. BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 11seitige Begründung.