

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Nr. 7 Tankstellen

Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist.

1.2 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.3 Einzelhandelsbetriebe

Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind.

Diese Festsetzung gilt nicht für die mit MI* gekennzeichneten Baugebietsflächen (bestehender Einzelhandel)

2. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm (s. § 62 BauONW) zulässig sind.

3. Stellplätze im Mischgebiet - MI

Gemäß § 12 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß Stellplätze im Mischgebiet außerhalb der mit St umgrenzten Flächen für Stellplätze und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

Traufhöhen

Die Traufhöhen werden entlang der mit □ □ □ gekennzeichneten Baugrenze gemessen.

Die Traufhöhe bemißt sich nach der Wandhöhe; sie wird senkrecht zur Wand gemessen. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist die i.M. gemessene Wandhöhe maßgebend.

Die in der Plandarstellung festgesetzten Höchstgrenzen für Gebäudehöhen (Traufhöhe = TH/Firsthöhe = FH) beziehen sich auf NN.

5. Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den mit  gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Pflanzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Pflanzschemen durchzuführen.

Nr. 1

Die im Plan mit der Nr. 1 gekennzeichneten Flächen sind mit 80 % Bäumen und 20 % Sträuchern in einer Auswahl aus den Listen A und B zu bepflanzen. Dabei sind die Sträucher vorzugsweise am Rand zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 100 qm ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 12 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) in einer Auswahl aus der Liste A zu pflanzen.

50 % aller Pflanzen sind als zweimal verschulte Heister zu pflanzen.

Nr. 2

Die im Plan mit der Nr. 2 gekennzeichneten Flächen sind als Extensivwiese zu gestalten. Eine Maat der Wiese ist ein- bis zweimal pro Jahr zulässig.

Nr. 3

Die im Plan mit der Nr. 3 gekennzeichneten Flächen sind mit Sträuchern in einer Auswahl aus der Liste B zu bepflanzen. Innerhalb dieser Flächen ist je 4 qm ein Strauch zu pflanzen.

Gehölzlisten

A Bäume

<i>Acer Pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Alnus cordata</i>	- Herzblättr. Erle
<i>Gleditsia triacanthos inermis</i>	- Gleditschie
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Tilia pallida</i>	- Kaiserlinde
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Sorbus intermedia</i>	- Skandinav. Mehlbeere

B Sträucher

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	- Kolkwitzie
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Viburnum opulus roseum</i>	- gefüllter Schneeball
<i>Ribes rubrum</i>	- Johannisbeere

Nr. 4

Die im Plan mit der Nr. 4 gekennzeichneten Flächen sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu begrünen. Innerhalb dieser Flächen sind pro qm 2 Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.

Erforderliche Rankhilfen sind mindestens bis zur Bauhöhe der Abfallcontainer anzubringen.

Kletternde und rankende Pflanzen:

<i>Celastrus orbiculatus</i>	- Baumwürger +/*
<i>Clematis</i> in Sorten	- Waldrebe +/*
<i>Hedera helix</i>	- Efeu *
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie
<i>Lonicera</i> in Sorten	- Heckenkirsche +/*
<i>Polygonum auberti</i>	- Schlingenknöterich +
<i>Parthenocissus</i> in Sorten	- Wilder Wein
<i>Wisteria sinensis</i>	- Blauregen +/*

+ Arten benötigen Kletterhilfe/Rankgerüst

* Arten mit wenig giftigen bis sehr giftigen Pflanzenteilen

6. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Die Straßenverkehrsflächen der B 256 werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachrichtlich übernommen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BAUONW

1. Erschließungsflächen/Versiegelungen

Private Erschließungsflächen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberflächen). Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

2. Gebäudelängen im Allgemeinen Wohngebiet - WA

Es wird festgesetzt, daß die Gebäudelängen (Hauptgebäude), gemessen entlang der Verkehrsflächen, nicht länger als 20 m zulässig sind.

C. HINWEISE (ohne festsetzenden Rechtscharakter)

Für den Geltungsbereich des BP 47 wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist.

Für den Geltungsbereich des BP 47 wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt ist.