



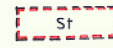
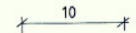





A	Festsetzungen	
1	Geltungsbereich	
1.1	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	
1.2	Der Geltungsbereich umfasst die Teilbereiche A und B.	
2	Art der baulichen Nutzung	
MI	Das Bauland wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO mit folgenden Einschränkungen festgesetzt: nicht zulässig sind Tankstellen, Wohngebäude und Wohnungen, ausgenommen solche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie alle Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 56,0 dB(A)/m ² tags und 32,4 dB(A)/m ² nachts übersteigt.	
3	Maß der baulichen Nutzung	
3.1	GRZ 0,4	Höchstzulässige Grundflächenzahl 0,4; die höchstzulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden.
3.2	GFZ 0,8	Höchstzulässige Geschossflächenzahl 0,8; bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.
3.3	II	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse.
3.4	 Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung	
4	Bauraum und Bauweise	
4.1	 Baugrenze	
4.2	Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten.	
4.3	Verringerte Abstandsflächen von 0,5 H können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern Brandschutz, Belichtung und Belüftung ausreichend gewährleistet sind.	

5	Bauhöhen	
5.1	Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal 25 cm über natürlicher Geländeoberfläche liegen.	
5.2	WH 6,25	Höchstzulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 6,25 Meter), gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.
6	Bauliche Gestaltung	
6.1	Für Hauptgebäude sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.	
6.2	 Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung; Abweichungen bis zu 6 Grad sind zulässig.	
6.3	Die zulässige Dachneigung beträgt 25-35 Grad. Farbe der Dacheindeckung ist „Ziegelrot“.	
6.4	Dachgauben können ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie sich in Größe, Form, Farbe und Material einfügen.	
7	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	
7.1	Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume bzw. der Flächen für Stellplätze zulässig. Pro Wohneinheit bis 100 m ² Geschossfläche sind 1,5 und über 100 m ² 2 Stellplätze sowie pro 40 m ² gewerbliche Nutzfläche ist 1 Stellplatz zu errichten.	
7.2	 Fläche für Stellplätze	
8	Einfriedungen	
8.1	Als Einfriedungen sind nur maximal 1,2 Meter hohe Heckenpflanzungen, sockellose Zäune mit senkrechten Holzlaten oder sockellose Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung zulässig.	
8.2	Garagen- und Stellplatzzufahrten dürfen bis zu einer Entfernung von 5 m zum Verkehrsflächen-Rand nicht eingefriedet werden.	
9	Grünordnung	
9.1	Innerhalb der Baugrundstücke ist pro angefangene 300 m ² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und ein Strauch der festgesetzten Art und Größe zu pflanzen.	
9.2	Für die aufgrund dieser Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher	

		sind folgende Arten und Pflanzgrößen vorgeschrieben:					
		Bäume (Stammumfang 0,20 Meter, Höhe 4,0 Meter): Schwarzerle, Moorbirke, Fichte, Eberesche, Kiefer, Lorbeerweide, Esche, Traubenkirsche, Ulme, Stieleiche, Hainbuche, Grauerle, Sandbirke, Silberweide, Mandelweide, Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten.					
		Sträucher (Höhe 1,0 m): Faulbaum, Aschweide, Ohrweide, Johannisbeere, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Haselnuss, Schneeball, Weißdorn, Holunder, Schlehe, Heckenkirsche					
9.3	Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart herzustellen.						
10	Maßangaben						
		Längenmaß in Metern, z.B. 10 m.					
B	Hinweise						
1		Bezeichnung der Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, z.B. Teilbereich A					
2		Bestehende Grundstücksgrenze					
3	79/17	Flurstücksnummer, z.B. 79/17					
4		Bestehende Gebäude					
5	Nutzungsschema						
	<table border="1" data-bbox="1612 925 1691 1029"> <tr><td>MI</td></tr> <tr><td>GRZ</td></tr> <tr><td>GFZ</td></tr> <tr><td>WH</td></tr> <tr><td>I,II,III</td></tr> </table>	MI	GRZ	GFZ	WH	I,II,III	Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl Maß der baulichen Nutzung: Geschossflächenzahl Wandhöhe Zahl der Vollgeschosse
MI							
GRZ							
GFZ							
WH							
I,II,III							
6	Erschließungsvoraussetzungen						
6.1	Alle Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen; Zwischenlösungen sind nicht zulässig.						
6.2	Alle Gebäude sind gegen Grund- und Oberflächenwasser zu sichern.						
7.	Bauvorlagen Die Bauvorlagen müssen einen Nachweis über die Einhaltung der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes enthalten (vgl. § 2 Abs. 2 Satz 2 Nr. 6 BauVerfV); hierzu ist auch ein Nachweis über das flächenhafte Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen im Sinne der Festsetzungen Nr. 2 erforderlich.						