T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes O 10, Blatt 1
Oberlar - Bereich Magdalenenstraße

1. NRI - Nutzungsregelung 1

1.1 Innerhalb der mit NRI gekennzeichneten Fläche sind, von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die folgenden nicht zulässig:
Nr. 4 Sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 8 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten.
(§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.2 Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 2 Plätzen sind nicht zulässig.

2. NRII - Nutzungsregelung 2

Innerhalb der mit NRII gekennzeichneten Fläche sind, von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die folgenden nicht zulässig:
Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten.
(§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

3. NRIII - Nutzungsregelung 3

Innerhalb der mit NRIII gekennzeichneten Fläche sind, von den in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen die folgenden nicht zulässig:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten.
(§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

4. MUTTERBODEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und ggf. der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen.
(§ 202 BauGB)

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

5.1 Bauantrag
Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird.

5.2 Stellflächenbegrünung
Je 4 Stellplätze ist ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 20 cm) und zu erhalten. Durchgehende Pflanzstreifen sind vorzuziehen. Je Baum ist eine unversiegelte, offene Fläche von mindestens 12 qm vorzusehen und gegen Überfahren zu sichern (Poller o.ä.). Die Baumstandorte sind aus klimaökologischen Gründen so zu wählen, daß die Baumschirme weitgehend über den Stellflächen liegen.

5.3 Bepflanzung von Grundstücksflächen
Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind dauerhaft und dicht mit heimischen Sträuchern, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen. Die jeweilige Fläche ist weitgehend zusammenhängend anzulegen.

5.4 Fassaden- und Dachbegrünung
Mindestens 25 % der Wandflächen von Produktions-, Lager-, und Nebengebäuden (Garagen) sind, je nach Pflanzenart mit Kletterhilfe, zu bepflanzen.

5.5 Erhalt von Vegetation
Sämtliche oben festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Schädigungen entsprechend zu ersetzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Werbeanlagen

Die Größe von Werbeanlagen darf insgesamt 4 qm nicht überschreiten. Sie dürfen unmittelbar an Gebäuden oder untergeordneten Gebäudeteilen nur bis zu einer Höhe von max. 5,0 m, im übrigen bis zu 3,0 m über Gelände angebracht oder aufgestellt werden. Sie sind zu den Erschließungsstraße hin zu orientieren. Unzulässig sind Werbeanlagen, die:

- beweglich sind oder mit Wechsellicht betrieben werden,
- oberhalb der Traufe oder Attika von Gebäuden angebracht werden.

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

7. "GH" - HÖHE BAULICHER ANLAGEN

Die Gebäudehöhe (GH) ist auf den Höhenbezugspunkt der angrenzenden Verkehrsfläche zu beziehen, der wie folgt bestimmt wird:

Eine von Gebäudemitte ausgehende und rechtwinklig zu dessen Hauptflucht aufgebaute gedachte Linie wird mit der zum Gebäude nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie zum Schnitt gebracht. Der erlangte Schnittpunkt ist Höhenbezugspunkt.

H I N W E I S E

1. Wasserschutzzone
   Der gesamte Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Zündorf. Innerhalb des Planbereiches sind keine Betriebe zulässig, die aufgrund ihres Gefährdungspotentials (Menge und Gefährdungsklasse wassergefährdender Stoffe) eine Beeinträchtigung der Trinkwasserversorgung befürchten lassen. Das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft ist im Einzelfall zu beteiligen.

2. Dachentwässerung
   Das Dachniederschlagswasser ist, soweit wie möglich, über geeignete Versickerungsanlagen wie Mulden, Gräben, Sickerschächte o.ä. auf dem jeweiligen Grundstück dem Untergrund zuzuführen.

3. Straßenaufteilung
   Alle Eintragungen in der öffentlichen Verkehrsfläche sind Hinweise.