

Teil B - textliche Festsetzungen –

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 1.1. Im Plangebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungsstätten), Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen), Nr. 6 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter) und Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen nach Festsetzung des Bebauungsplans) nicht zulässig.
- 1.2. Im Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Die maximale Gebäudehöhe wird am obersten Punkt der Dachbegrenzungskante gemessen.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile auf maximal 15 % der Geschossfläche ist um bis zu maximal 3 m zulässig.
- 2.3. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze nicht zulässig.

3.2. Stellplätze, Carports und Garagen, einschließlich Tiefgaragen

Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen samt ihren Zufahrten nur innerhalb des Baufensters und auf der jeweils dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 4.1. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 4.2. Im Kronenbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen, Feuerwehruzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich vorhandener Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

- 4.3. Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
- a) Technische Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technische Aufbauten für die kontrollierte Be- und Entlüftung erforderlich sind oder
 - b) die Tragfähigkeit bei Gebäudeaufstockungen nicht gegeben ist.
- 4.4. Tiefgaragenzufahrten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, müssen mit berankten Pergolen überspannt werden. Sichtbare Außenwände von Tiefgaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,5 m aufweisen und begrünt werden.

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Werbeanlagen

- 5.1.1. Werbeanlagen dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden und sind blendfrei auszuführen.
- 5.1.2. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

5.2. Fassadenmaterial

Als Material für die Fassadenbekleidung sind nur roter Ziegel, Glas, Metall und Holz zulässig. Nebengebäude sind nur in den Materialien der Hauptgebäude zu erstellen.

5.3. Äußere Anlagen

Abfallbehälter sind gestalterisch in die Bebauung zu integrieren.