Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.
Zeichnerische und textliche Festsetzungen sowie Kennzeichnungen gem. §§ 9 und 30 BauGB in der Fassung der Bekanntmachun vom 27.08.1997; gem. BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990; sowie gem. PlanzVO in der Fassung vom 18.12.1990.

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

1.1 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässige Tankstellen und Vergnügungsstätten i.S. § 6 (2) 6-8 BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig. Im Mischgebiet 2 sind nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässige Wohngebäude gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (8) BauNVO zusätzlich ausgeschlossen.

1.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Gemäß § 1 (4) 2 BauNVO sind in den Gewerbegebieten ~~drei und~~ eins bis vier nur Betriebe oder Betriebsanlagen zulässig, deren Schallimmissionen folgende flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

GE 3 tags 55 dB(A) und nachts 50 dB(A)
GE 4 tags 60 dB(A) und nachts 55 dB(A)

siehe Ergänzung gemäß Ratsbechluß vom 15.06.1999

Allgemein zulässige Tankstellen i.S.d. § 8 (2) 3 sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen nach § 8 (3) 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO unzulässig.

2. Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind, soweit nach Landesrecht anzeige- bzw. genehmigungspflichtig, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Straßenverkehrsflächen zulässig.

3. Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Siehe landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a LWG

4.1 Innerhalb des Mischgebietes sind die Beläge befestigter Flächen wie Terrassen, Erschließungswege und Garagenzufahrt derart anzulegen, daß der Abflußbeiwert der Regenwasserversickerung ≥ 0,7 beträgt.
4.2 Die Dachflächenwässer der Gebäude, die im Geltungsbereich des Mischgebietes neu errichtet werden, sind innerhalb des Gebietes zu versickern.
4.3 Die Dachflächenwässer der Gebäude im Geltungsbereiches des Gewerbegebietes können gem. § 51a (3) LWG der Kanalisation zugeführt werden.

5. Kennzeichnungen: Fläche für den Bergbau gem. § 9 (5) BauGB

Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

6. Befreiungen gem. § 31 (2) BauGB

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.