



**Bebauungsplan Nr. 105;
Bereich westlich Vorm Holte**

Textliche Festsetzungen

Stand: Offenlage

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

§ 1 Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet (SO)

- (1) Gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO werden die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietsflächen als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen.
- (2) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind in dem nach § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten sonstigen Sondergebiet Drive-In-Gastronomiebetriebe allgemein zulässig.
- (3) In dem gemäß § 1 Abs. 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzten sonstigen Sondergebiet können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden. Diese Anlagen sind nur in Verbindung mit dem Betriebsgebäude zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten (WA)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen gebietsversorgenden Läden nicht zulässig.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

§ 3 Überdachte Stellplätze und Garagen

- (1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 Stellplätze und Garagen nur innerhalb der als Flächen für Stellplätze und Garagen gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- (2) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Nebenanlagen

- (1) Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung BMX-Anlage außerhalb des als Fläche für einen Unterstand gekennzeichneten Bereiches unzulässig.

- (2) Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung BMX-Anlage, innerhalb des als Fläche für einen Unterstand gekennzeichneten Bereiches, ein überdachter Unterstand mit maximal einer geschlossenen Wand zulässig.
- (3) Gemäß § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie in der Summe eine Grundfläche von 25 qm nicht überschreiten.
- (4) Gemäß § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA 2 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie in der Summe eine Grundfläche von 15 qm nicht überschreiten.
- (5) Gemäß § 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Schwimmbecken als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis WA 3 bis zu einer Grundfläche von 100 qm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

- (1) In der mit M1 bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke entsprechend der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

Heckengehölze (Auswahl):

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Stieleiche	(Quercus robur)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Holunder	(Sambucus nigra)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Pflanzverband:	Dreieckspflanzung
Pflanzabstand:	1x1 m
Pflanzgröße:	Strauch, 2-3 v., 80-100 cm
	Heister, 2-3 v., 150-200 cm

- (2) In der mit M2 bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 5 Bergahorne (Acer pseudoplatanus) im Abstand von 15 m mit einem Stammumfang von 16-18 cm entlang des Fußweges anzupflanzen
- (3) Auf der mit M3 bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung BMX-Anlage gekennzeichneten Fläche sind nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Gehölzpflanzungen mit einem Umfang von 125 qm durchzuführen.

§ 6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- (1) Auf der mit E1 bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche ist die vorhandene Grünlandbrache dauerhaft durch extensive Bewirtschaftung zu erhalten.
- (2) Auf der mit E2 bezeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist der baumheckenartige Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch standorttypische Gehölze zu ersetzen.