B-Plan 151 „Dorfanger Gristede“
Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird das Mischgebiet nach Art der zulässigen Nutzung gegliedert:

Im Mischgebiet MI 1 sind Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in gesamten Mischgebiet Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) nicht zulässig sind.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in gesamten Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dürfen die Gebäude die in der Planzeichnung gekennzeichneten Trauf- und Firsthöhen nicht überschreiten.

Das Maß gilt jeweils ab Oberkante Erschließungsstraßenmitte des Radweges an der Heller Landstraße (nächstliegender Punkt zum Gebäude). Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der oberste Punkt des Daches. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die äußere Schnittlinie von Dachhaut und Außenwand. Schornsteine, Antennenträger u. ä. sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass folgende Gebäudelängen nicht überschritten werden dürfen:

a1 - maximal 25 m,
a2 - maximal 15 m.

4. Nebenanlagen und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Nebenanlagen als Gebäude gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO nicht zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Werden im weiteren Verfahren nach Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens festgelegt.

Erforderlich sind Maßnahmen

- *für Außenfassaden,*
- *für Schlafräume sowie*
- *für den Außenwohnbereich.*

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) sind die vorhandenen Baum- und Gehölzstrukturen zu erhalten und bei Abgang mit standortgerechten und einheimischen Bäumen oder Gehölzen zu ersetzen.

Werden im weiteren Verfahren noch ergänzt.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 (3) NBauO

1. Dachform/ Dachneigung

Als Dachform sind nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Zeltdächer zulässig. Die Dachneigungswinkel müssen wenigstens 30^0 und höchstens 50^0 betragen. Ausnahmsweisen können für Garagen und Nebengebäude Flachdächer zugelassen werden.

2. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind, sind dauerhaft als Vegetationsfläche herzustellen und zu unterhalten sowie von Versiegelung, Kunststoffflächen und Kiesschüttungen freizuhalten. Ausgenommen sind Zufahrten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie Wegebeziehungen auf dem jeweiligen Grundstück.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen der Baugrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur freiwachsende Schnitthecken aus Gehölzen (Feldahorn, Buchsbaum, Hainbuche, Weißdorn, Rotbuche und Liguster) oder Zäune (hinterliegend auf der Grundstücksseite) in Kombination mit Hecken zulässig. Die Zaunhöhe darf die Entwicklungshöhe der Schnitthecken nicht übersteigen.

4. Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne von § 50 NBauO sind nur zulässig:

a) Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und

b) Anlagen für amtliche Mitteilungen und zur Unterrichtung über kirchliche, kulturelle, politische, sportliche und ähnliche Veranstaltungen.