

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 41A „TUNGENDORF-DORF SÜDOST“**

## **TEIL B - TEXT**

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG - NUTZUNGSAUSSCHLÜSSE**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Die Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG - NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG EINZELHANDEL**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO

Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet nur unter folgenden Voraussetzungen und bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup> zulässig:

- a) die Einzelhandelsnutzung beschränkt sich auf das Hauptsortiment „Nahrungs- und Genussmittel“, oder
- b) die Einzelhandelsnutzung steht in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen und ist den o.g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet; ihre Geschossfläche beträgt maximal 20 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes.

### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG - BEDINGTE NUTZUNGSGLIEDERUNG / ERWEITERTER BESTANDSSCHUTZ**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BauGB, § 5 BauNVO, § 1 Abs. 4 und 10 BauNVO

In den mit „A“ gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist die Neuerrichtung von baulichen Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (sonstige Wohngebäude) nicht zulässig; Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude können jedoch allgemein zugelassen werden.

Sonstige Wohngebäude werden in diesen Gebietsteilen dann allgemein zulässig, wenn durch entsprechende Maßnahmen derjenigen Betriebe, deren Geruchsemissionen auf das jeweilige Grundstück einwirken (Betriebsaufgabe, Reduzierung des Tierbestandes, technische Maßnahmen zur Emissionsminderung), eine dauerhafte deutliche Reduzierung der einwirkenden Immissionen erfolgt und gutachtlich nachgewiesen werden kann.

### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - BAUHÖHEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Wandhöhen werden als Höhe des Schnittpunktes der aufgehenden Fassade mit der Dachhaut definiert.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Höhenüberschreitung aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist,

die betreffende bauliche Anlage nur einen untergeordneten Anteil der überbauten Fläche einnimmt und die zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

### **STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße im jeweils angrenzenden Abschnitt, müssen allseits einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. zu der festgesetzten straßenbegleitenden Versickerungsmulde einhalten.

### **HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem mit „B“ bezeichneten Teilgebiet sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

### **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)**

§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Grundstücksflächen sind für Gebäude mit Wohn- oder Büroräumen bei Neu- und Umbauten folgende Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich:

Die Flächen befinden sich im Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für Wohn- und Aufenthaltsräume sind die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf.  $R'_{w,res} = 35$  dB(A)

Büroräume o.ä.: erf.  $R'_{w,res} = 30$  dB(A)

In Schlafräumen, deren Fenster zu den schallzugewandten Seiten (Norden bzw. Westen) orientiert sind, muss eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen oder über schalldämpfte Belüftungseinrichtungen erfolgen.

### **ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Standorte der in den Verkehrsflächen und Versickerungsmulden anzupflanzenden Bäume können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für sonstige Bepflanzungen an der Südgrenze des Plangebietes ist in Form einer freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen auf einem Streifen von mindestens 3 m Breite anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

## **ERHALTUNG VON BÄUMEN**

§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingter Abgängigkeit sind sie durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

## **AUSSENWANDGESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

§ 92 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

## **DACHFORMEN, -NEIGUNGEN UND -FARBEN**

§ 92 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung dürfen nur mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern und einer Dachneigung von mindestens 25° errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteilen (Gauben, Erker, Wintergärten, etc.) sowie landwirtschaftliche Betriebsgebäude.

Es sind nur Dachdeckungen in roten bis rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Dachdeckungen aus reflektierenden Materialien wie z.B. glasierten Pfannen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

## **WERBEANLAGEN**

§ 92 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

Freistehende Werbeanlagen sowie Anlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Das Erscheinungsbild von Werbeanlagen muss sich der Gebäudearchitektur sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und Farbgestaltung unterordnen.

## **EINFRIEDIGUNGEN**

§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Versickerungsmulden sowie öffentlichen Grünflächen sind blickdichte bauliche Einfriedigungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.