

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BBauG und BauNVO i.d.F. vom 15.9.77)

1.1 Bauliche Nutzung

1.11 Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
(§§ 1-15 BauNVO) Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO

1.12 Ausnahmen: im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind
(§ 1 Abs. 6 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

1.13 Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse, Grund- und
(§§ 16 - 21 a BauNVO) Geschoßflächenzahl entsprechend den
Einschrieben im Plan.

1.2 Bauweise: Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4
(§ 22 BauNVO) i.S. der offenen Bauweise, Gebäude und Hausgruppen von mehr als 50 m Länge sind zulässig.

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig je nach Einschrieb im Plan.

1.3 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

1.4 Böschungen an Verkehrsflächen: Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 2 BBauG)

1.5 Sichtflächen: Die im Lageplan eingezeichneten Sichtflächen sind von jeder Bebauung, sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,8 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten.

1.6 Pflanzgebot: Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen sind entsprechend den Einzeichnungen im Plan mit Einzelbäumen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu bepflanzen und zu unterhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG) Es sind nur einheimische Laubbäume zulässig.

1.7 Schutzwall: Der Schutzwall zwischen dem MD und dem GE hat von der Verkehrsfläche zur Dammkrone eine Neigung von 1,5:1.

Die Höchstneigung des Walls zu den Baugrundstücken hin beträgt 1,5:1, eine flachere Neigung ist zulässig.

Bauliche Anlagen ohne Öffnungen können bis zur Baugrenze in den Wall einbezogen werden.

Die Parkplätze werden mittels einer Stützmauer in den Wall einbezogen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN (§ 111 LBO)

2.1 Gebäudehöhen (§ 111 Abs. 1 Nr. 8 LBO)

Bei MD II max. 6,0 m

gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

2.2 Dachform und Dachneigung: (§ 111 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei MD II

(§ 9 Abs. 4 BBauG)

Hauptgebäude Satteldächer mit 30° - 40° Neigung.

2.3 Einfriedigungen:

An öffentlichen Verkehrsflächen Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m oder lockere Bepflanzung. Im Bereich der Sichtflächen niedrige Bepflanzung bis max. 0,8 m Höhe.