

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Tankstellen nicht zulässig.
2. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Nahversorgungszentrums.  
Zulässig sind höchstens 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen für folgende Betriebe:
  - Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art - Hauptrichtung Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren (Nummer 52.11 gemäß 'Klassifikation der Wirtschaftszweige' des Statistischen Bundesamtes, 1993) - mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.500 m<sup>2</sup>,
  - sonstige Einzelhandelsbetriebe mit Waren verschiedener Art (Nummer 52.12 gemäß 'Klassifikation der Wirtschaftszweige' des Statistischen Bundesamtes, 1993) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 500 m<sup>2</sup>.Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe zulässig.
4. Im Sonstigen Sondergebiet dürfen bauliche Anlagen die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie Gebäudeoberkanten über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen.
5. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung die festgesetzte Grundflächenzahl im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
6. Im Sonstigen Sondergebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für Tiefgaragen.
7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
8. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen A sind pro 100 m<sup>2</sup> Pflanzfläche mindestens 4 Bäume sowie 50 Sträucher zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.
9. Die Fläche zum Anpflanzen B ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter diesen unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Wege, Feuerwehrezufahrten und Terrassen. Werbeanlagen und Stellplätze sind unzulässig.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
11. Im Sonstigen Sondergebiet und im Mischgebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
12. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.
13. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

### Hinweis:

Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 7 und 8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste vom 14.07.2003 empfohlen.