

C. SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (BBauG/BauNVO)

- 1.1 Art der baulichen Nutzung : ~~Im gesamten Plangebiet sind Lebensmittelgeschäfte und sonstige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche 500 qm nicht überschreitet (§ 1 Abs. 9 BauNVO).~~
X BA.RP KA unwirksam
MI-Gebiet: Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
GE-Gebiet: Anlagen sind so anzuordnen und zu betreiben, daß
1. bei Nichtberücksichtigung anderer Lärmquellen die Richtwerte für WA-Gebiete der DIN-Vornorm 18005 nicht überschritten werden und
2. das Wohnen durch Geruchsemissionen nicht wesentlich gestört wird.
Anlagen, die unter die 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) i. d. F. vom 24.07.1985 fallen, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung : siehe Planeintrag
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse : siehe Planeintrag
- 1.4 Bauweise : a = abweichende Bauweise (GE-Gebiet): offen, Grenzbebauung 1-geschossig bis 3,5 m Traufhöhe für Lagergebäude an der jeweils südlichen Grenze der Baugrundstücke zulässig, sofern die festgesetzten Baugrenzen nicht entgegenstehen.
- 1.5 Überbaubare Grundstücksfl.: siehe Planeintrag
- 1.6 Garagen u. Stellplätze : Zulässig auf dem Baugrundstück nur innerhalb der Baugrenzen (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Straßenabstand mind. 5,0 m bei Senkrechstellung.
Hinweis: Anzahl nach § 39 LBO i. V. m. Garagenerlaß geregelt.
- 1.7 Nebenanlagen : soweit Gebäude, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.8 Schutzpflanzung : Entlang der Wiesenbacher Straße und auf den Grundstücken Lgb.Nr. 4646 u. 4655 ist eine dicht bepflanzte Schutzfläche anzulegen (siehe Planeintrag). Es sind standortgemäße Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG).

AI 1986

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 73 LBO)

- 2.1 Dachform und -farbe : Dunkler Farbton bei geneigten Dachflächen; Dachneigung max. 30°.
- 2.2 Einfriedigungen : An öffentlichen Verkehrsflächen und im Vorgartenbereich max. 2,0 m Gesamthöhe, an sonstigen Grundstücksgrenzen max. 1,5 m. Maschendrahtzäune sind abzupflanzen.
- 2.3 Geländegestaltung : Bei Auffüllungen und Abgrabungen sind die natürlichen Geländeformen und die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke zu beachten. Die zur Straße "Am Kalkbrunnen" gewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, ausgenommen Eingangs- und Zufahrtsbereich, gärtnerisch anzulegen.

3. Ausnahmen

Falls nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie in Härtefällen können Ausnahmen nachfolgenden Umfangs zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BBauG u. § 57 LBO):

- zu Abs. 1.4 : Traufhöhe max. 4,0 m
- zu Abs. 1.7 : Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind im Plangebiet als Ausnahmen zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen ausgewiesen sind (§ 14 Abs. 2 BauNVO).
- zu Abs. 2.1 : Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um 8°.

4. Ordnungswidrigkeiten

Vorsätzliche oder fahrlässige Mißachtungen der Festsetzungen werden als Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 74 LBO geahndet.

Es wird bestätigt, daß der Inhalt dieses Planes sowie die schriftlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.