



Satzung der Gemeinde Melsdorf über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.10 "Dorfmitte Melsdorf"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Begründung

Stand: Ausfertigung, 03.08.2020



PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ■ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461/ 254 81 FAX 0461/ 263 48 INFO@GRZWO.DE

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dorfmitte Melsdorf“ liegt im Zentrum der Ortslage Melsdorf.

Von dieser ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist vom Geltungsbereich des Ursprungsbauungsplanes lediglich ein Teilbereich betroffen: das Teilgebiet 13 und der südliche Teil des Teilgebiets Nr. 20 an der Bahnhofstraße.

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,57 ha.



Planzeichnung Auszug B-Plan Nr. 10 „Dorfzentrum Melsdorf“ mit Geltungsbereich der 1. Änderung

2. Anlass und Erfordernis der Planung

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 sind im Mischgebiet nördlich der Bahnhofstraße (Teilgebiet 13) drei Baufenster und Stellplatzflächen festgesetzt. Die Erschließung dieses Baugebiets soll nach den geltenden Festsetzungen ausschließlich über ein Wegerecht von der westlich angrenzenden Bahnhofstraße aus erfolgen. Mit diesen engen Festsetzungen ist die Entwicklung der Flächen sehr eingeschränkt. Die Gemeinde Melsdorf möchte daher so-

weit verträglich durch neue Festsetzungen mehr Spielraum für die bauliche Gestaltung schaffen. Zugleich soll durch eine ergänzende Festsetzung die Nutzungsmischung im Gebiet gesichert werden und soweit notwendig eine Konkretisierung der Festsetzungen vorgenommen werden. Die Festsetzungen für das nördlich angrenzende Wohnbaugrundstück sollen so angepasst werden, dass die Nutzung im rückwärtigen Teil optimiert wird. Zugleich soll die Festsetzung des am östlichen Rand verlaufenden Fuß-/Radweges an die tatsächliche Lage angepasst werden.

Ein Abgleich der Planungsziele mit den Festsetzungen des B-Planes ergibt folgendes Bild:

Geltende Festsetzungen	Bewertung
Teilgeltungsbereich 13	(Soll beibehalten werden = <input checked="" type="checkbox"/>)
MI	<input checked="" type="checkbox"/> ergänzende Festsetzung zur Sicherung der Nutzungsmischung
Ausschluss Einzelhandelsbetriebe	<input checked="" type="checkbox"/>
Ausschluss Vergnügungsstätten	<input checked="" type="checkbox"/>
GRZ 0,5	<input checked="" type="checkbox"/>
Zwingend 2-geschossig	<input checked="" type="checkbox"/>
Firsthöhe = 10,50 m über mittlerer OK zugehörige Verkehrsfläche	<input checked="" type="checkbox"/> Konkretisierung durch Festsetzung der absoluten Höhe über NHN
Überbaubare Grundstücksfläche - Einzelbaufenster	Vergrößerung der Baufenster, um mehr Flexibilität zu erreichen
Flächen für Stellplätze	entfällt
Offene Bauweise	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelhaus	<input checked="" type="checkbox"/>
Max. 3 WE / Wohngebäude	Möglichkeit zum Bau kleiner Wohnungen soll eröffnet werden; Anpassung der Festsetzung erforderlich
GFL (Erschließung von westlicher Bahnhofstraße)	<input checked="" type="checkbox"/> GFL-Breite von 3,50 m, Zufahrten von südlicher Bahnhofstraße ermöglichen
Stellplätze min 25 m ² / WE	<input checked="" type="checkbox"/>
Sattel-/ Walmdach	<input checked="" type="checkbox"/>
Teilgeltungsbereich 20	
WA	<input checked="" type="checkbox"/>
0,3	<input checked="" type="checkbox"/>
Höchstmaß 2-geschossig	<input checked="" type="checkbox"/>
Keine Festsetzung zur Gebäudehöhe	<input checked="" type="checkbox"/>
Überbaubare Grundstücksfläche - Baufenster	Vergrößerung des Baufensters in Richtung Süden, um Potential der Nachverdichtung zu verbessern
Offene Bauweise	<input checked="" type="checkbox"/>
Einzelhaus	<input checked="" type="checkbox"/>
SD/WD	<input checked="" type="checkbox"/>

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die beabsichtigte bauliche Entwicklung in geordneter und verträglicher Form in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

3. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Mit dem § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die Planaufstellung dient der Nachverdichtung und verbesserten Nutzung von Flächen im Zentrum der Ortslage Melsdorf. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Es erfolgt keine Änderung der zulässigen GRZ. Die zulässige Grundfläche liegt unterhalb von 20.000 m². Es handelt sich somit einen Fall nach § 13 a Nr. 1 BauGB.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und keine FFH- oder Vogelschutzgebiete beeinträchtigt. Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensiviert werden. Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) von der Ausgleichsverpflichtung befreit.

Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

4. Inhalte der Planung

Entsprechend der oben genannten Zielsetzungen erfolgen für den Teilgeltungsbereich 13 Anpassungen der Festsetzungen in der Planzeichnung und im Text. Für den südlichen Bereich des Teilgeltungsbereichs 20 wird lediglich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche angepasst. Zur einfacheren Lesbarkeit des Planes wird die Nutzungsschablone für das Teilgebiet 20 in die Planzeichnung der Änderung vollständig übernommen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird in beiden Teilgebieten beibehalten. Das Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entspricht den gemeindlichen Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für diesen zentralen Bereich der Ortslage, der in unmittelbarer Nähe des Bahnhofpunktes gelegen ist. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben und Vergnügungsstätten sowie von Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird hier als nicht verträglich angesehen. Die Festsetzungen Ziffer 3 (1) bis (2) des Ursprungsbebauungsplanes gelten unverändert fort (Ausschluss Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten).

Die Eigenart eines Mischgebiets besteht darin, dass das Wohnen und das nicht wesentlich störende Gewerbe nicht nur qualitativ gleichwertig nebeneinander, sondern auch quantitativ erkennbar in einem Mischgebiet vorhanden sein müssen. Um eine ausgewogene Nutzungsmischung im Teilgebiet 13 dauerhaft zu sichern, wird für das Teilgebiet 13 eine vertikale Gliederung festgesetzt. Danach sind Wohnungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Damit wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet eine gleichmäßige Durchmischung erfolgt und nicht nach dem „Windhundverfahren“ über die Verteilung der Nutzungen auf den Grundstücken entschieden wird.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl und Höhe) bleiben grundsätzlich unverändert. Die Festsetzung Nr. 2 (Planungsrechtliche Festsetzungen) des Ursprungsbebauungsplanes wird dahingehend konkretisiert, dass für das Teilgebiet 13 die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 30 m über NHN festgesetzt wird. Diese ist aus der festgesetzten Firsthöhe von 10,50 m und den eingemessenen Höhen der Geländeoberfläche (max. + 19,50 m NHN) abgeleitet. Damit wird sichergestellt, dass keine unerwünschte Höhenentwicklung im Gebiet stattfindet, die u.U. auch zur Beeinträchtigung benachbarter Baugrundstücke führen könnte.

Überbaubare Grundstücksfläche

Der Zuschnitt der Baufenster im Mischgebiet wird großzügiger gefasst, um zusätzlichen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude zu schaffen. Zudem wird auf die Festsetzung von Flächen für Stellplätze verzichtet, so dass insgesamt mehr Flexibilität geschaffen wird.

Zugleich wird aber auch ein angemessener Abstand zu den rückwärtig angrenzenden Baugrundstücken gewährleistet.

Im Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche in Richtung Süden erweitert, so dass die Möglichkeiten für die Bebauung optimiert werden. Der Abstand der östlichen Baugrenze zur östlich angrenzenden Grundstücksgrenze wird nicht verändert.

Zahl der Wohnungen

Die in Ziffer 4 des Ursprungsbebauungsplans vorgesehene Beschränkung der Zahl der Wohnungen soll für das Teilgebiet 13 zukünftig keine Anwendung finden, um auch die Errichtung von mehreren kleinen Wohnungen zu ermöglichen.

Höhenlage

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur Zulässigkeit von Aufschüttungen wird ein ausreichender Rahmen für die bauliche Entwicklung gegeben. Zugleich wird jedoch sichergestellt, dass keine unerwünschte Höhenentwicklung im Gebiet stattfindet, die zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen würde.

Aufschüttungen

Das Gelände des Mischgebiets ist im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken tiefer gelegen. Um ein verträgliches Angleichen des Grundstücksniveaus sicher zu stellen und zugleich übermäßige Veränderungen (im Extremfall bis hin zu terrassenartig angelegten Grundstücken mit entsprechend massiven Hangstützwänden) zu verhindern, wird das maximal zulässige Niveau für Aufschüttungen entsprechend des höchsten Punktes des Flurstücks 491 und der angrenzenden Grundstücke auf + 19,30 m NHN beschränkt. Damit soll ein unverhältnismäßig starkes Aufschütten, welches zu Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke führen könnte, verhindert werden. Im Bereich der ggf. neu anzulegenden Zufahrten sind darüber hinausgehende Aufschüttungen bis zum Niveau der Bahnhofstraße erforderlich und sollen daher für diesen Zweck im erforderlichen Umfang zulässig sein.

Geh-/Fahr-/Leitungsrecht und Einfahrten/ Ausfahrten

Der Ursprungsbebauungsplan sieht für das Mischgebiet (Teilgebiet 13) die verkehrliche Erschließung über die westliche Bahnhofstraße über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vor. Diese Festsetzung wird mit einer Breite von 3,50 m in die Planänderung übernommen. Um die kurze fußläufige Erreichbarkeit für alle Grundstücke in gleicher Weise und auch insbesondere für gewerbliche Nutzungen eine attraktive Erschließung zu ermöglichen, soll nun mit der Planänderung auch die Einrichtung von Zufahrten von der südlichen Bahnhofstraße ermöglicht werden. Durch die Beschränkung auf eine Einfahrt pro Grundstück mit einer maximalen Breite von 3,50 m soll eine mögliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit für die Fußgänger auf dem angrenzenden Gehweg möglichst gering gehalten werden.

Verkehrsflächen

Die unmittelbar an die Baugebiete angrenzenden Straßenverkehrsflächen werden in den Plangeltungsbereich einbezogen. Zudem wird die Festsetzung der Verkehrsfläche Besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ an den tatsächlichen Verlauf angepasst.

Grünordnung

Der vor dem Knick liegende Knicksaum wird in einer Breite von 1 m als Knickschutzzone festgesetzt, in der jegliche Nutzung zu unterlassen ist. Damit wird verhindert, dass Nebenanlagen oder Stellplätze bis an den Knickfuß herangebaut werden.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (Örtliche Bauvorschriften) werden unverändert beibehalten.

Im Übrigen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10 in der Fassung des Ursprungsbebauungsplanes fortgelten.

Nachrichtliche Übernahmen

Knick

Der an der nördlichen Grenze des Teilgebiets 13 vorhandene Knick unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und wird daher nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Archäologisches Interessengebiet

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt sich daher um Flächen von denen bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamts. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da im Rahmen der Umsetzung dieser Planung in ein Denkmal eingegriffen wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. § 15 DschG ist zu beachten¹.

¹ Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin /den Eigentümer und die Besitzerin/ den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für die Leiterin/ den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die S. 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen. Über die vorgesehene Zulässigkeit von zusätzlichen Einfahrten von der südlichen Bahnhofstraße hinaus, ergeben sich aus der Planung heraus keine erkennbaren Veränderungen.

6. Umwelt²

Durch die Planung wird offensichtlich nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen; auch sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH / Vogelschutz) betroffen. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht und zugehörigen, ergänzenden Elementen ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sind jedoch zu beachten, und es sind Aussagen zu einer eventuell gegebenen Abweichung der Planung von den Zielen der Landschaftsplanung zu treffen.

Arten- und Biotopschutz

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten³. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung und der Auswertung vorhandener Daten (Artkataster des LLUR). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt. Im Artkataster des LLUR waren keine Fundpunkte im Plangebiet oder der näheren Umgebung vorhanden.

In der Bestands- und Entwicklungskarte des Landschaftsplanes (2001) ist die Fläche als Siedlungsgebiet dargestellt. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Knick dargestellt. Das Planungsziel weicht somit nicht von den Darstellungen des Landschaftsplanes ab.

Es handelt sich um eine eher artenreiche Rasenfläche mit Gehölzbewuchs nördlich der Bahnhofstraße im Süden des Siedlungsbereiches von Melsdorf. Auf der östlichen Seite befindet sich eine Fußwegeverbindung. Östlich des Fußweges befindet sich eine schmale Rasenfläche mit einigen Koniferen. Die große Rasenfläche ist eingezäunt und durch ein Garten-

² Das Kapitel wurde durch Büro Naturaconcept, Sterup bearbeitet.

³ siehe Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein: Verfahrenserlass zur Bauleitplanung vom 18.02.2019, Punkt 10.2

tor vom Fußweg aus zugänglich. Im Nordosten befinden sich einige Gebüsche sowie eine große Thuja, die vermutlich im vergangenen Winter gerodet wurde. An der nordöstlichen Grenze zur vorhandenen Bebauung ist im Bebauungsplan von 2002 ein zu erhaltender Knick dargestellt. Dieser stellt sich vor Ort im östlichen Bereich (Flurstück 491) als Hasel-Knick dar, im westlichen Bereich (Flurstück 492) hat er aufgrund des starken Schnitts eher Heckencharakter (ebenfalls Hasel).

Auf der Rasenfläche steht eine 3stämmige (Stammdurchmesser 20-25 cm) Hainbuche. Nordwestlich der Hainbuche befindet sich ein kleiner Gehölzbestand (Thuja, Eiche). Westlich dieses Gehölzbestandes befindet sich eine Baumreihe aus Hainbuchen.

Beim nordwestlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um einen verwilderten ehemaligen Garten mit Obst- und Nadelgehölzen im östlichen Teil und einer Rasenfläche im westlichen Teil (zur Bahnhofstraße).

Im Süden und Nordwesten grenzt die Bahnhofstraße an, im Westen, Osten und Norden die vorhandene Bebauung.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen (Rasenfläche, Gehölzstrukturen) werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich mit angrenzender Straße und Wohnbebauung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitet und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Bei den Bäumen im Plangebiet waren vom Boden aus keine Höhlungen, die als Fledermausquartiere dienen könnten, erkennbar. Die Bäume sind verhältnismäßig jung (Stammdurchmesser max. 30 cm).

Quartiere von Fledermäusen werden voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Biotopschutz

Die Hecke bzw. der Knick an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes unterliegt dem Biotopschutz nach § 21 LNatSchG. Zum Schutz des Knicks wird eine Knickschutzzone von 1 m festgesetzt, in der jegliche Nutzung unzulässig ist.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Anteil (%)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.254	21,9
Mischgebiet (MI)	3.677	64,1
Straßenverkehrsfläche	687	12,0
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- / Radweg -	114	2,0
Geltungsbereich	5.732	100,0

8. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen, so dass hier für die Gemeinde Melsdorf erkennbar keine Erschließungskosten anfallen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.08.2020 gebilligt.

Melsdorf, am

(Bürgermeisterin)

Anlagen:

- Anlage 1: Ursprungsbebauungsplan Planzeichnung Teil A
- Anlage 2: Ursprungsbebauungsplan Text Teil B

Anlage 2

Text Teil B (Ursprungsbebauungsplan)

TEIL B : TEXT

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

(1) In den Teilgebieten mit zwingend zweigeschossiger Bebauung werden ausnahmsweise eingeschossige Bauteile und Umbauten zugelassen, wenn diese untergeordnet sind.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO)

In den Teilgebieten 13 und 15 wird die Firsthöhe auf höchstens 10,5 m über mittlerer Oberkante zugehöriger Verkehrsfläche festgesetzt - im Teilgebiet 14 auf 11,5 m. Bei Eckgrundstücken gilt die traufseitige Verkehrsfläche als maßgeblich.

3. Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs.4, 5 u.9 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs.5 i. V. m. Abs.9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe in den Teilgebieten 13 bis 15 ausgeschlossen.

(2) Vergnügungsstätten sind in allen Teilgebieten unzulässig

(3) In den Teilgebieten 14 a und 15 a sind in allen Vollgeschossen nur gewerbliche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4. Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

In den Teilgebieten 13 und 14 sind höchstens 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Hausgruppen zählt eine Reihenhausscheibe als eine Wohnung

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

(1) In Teilgebiet 16 ist abweichend von der offenen Bauweise eine Hausgruppe über 50 m Länge zulässig.

(2) In Teilgebiet 18 sind, abweichend von der Festsetzung Hausgruppe, in den oberen Geschossen Fenster und Türöffnungen zu den seitlichen Grenzabständen hinaus zugelassen, wenn sichergestellt ist, daß in den Wand- und Dachflächen des angrenzenden Gebäudes keine Öffnungen vorhanden sind.

6. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

In den Teilgebieten 13 u. 15 werden mindestens 25 m² Fläche für Stellplätze/ Garagen pro Wohneinheit festgesetzt.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

(1) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedigungen und gärtnerische Anlagen max. 70 cm hoch sein, gemessen von Fahrbahnoberkante.

(2) Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, beidseitig parallel zu den Knicks sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a u. 25b BauGB
i. V. m. § 8 LNatSchG)

(1) Der Wurzel- und Lebensraum der zur Erhaltung festgesetzten Bäume, Hecken und Gehölze darf entsprechend DIN 18920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.

(2) Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum der zu pflanzenden Straßenbäume in einer Größe von ca. 2,5 m x 2,5 m darf gemäß DIN 18 920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.

(3) Zu pflanzende Gehölze sind nur als heimische, standortgerechte Arten zu pflanzen.

(4) Im Bereich der mit Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzten privaten Grünfläche (Knick) sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Im Einwirkungsbereich dürfen keine Entwässerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Es sind alle Handlungen zu unterlassen, die zu Schäden an den Pflanzen führen können.

(5) Lücken im vorhandenen Knicknetz sind zu schließen. Soweit notwendig, ist der Wall wieder herzurichten. Zur Bepflanzung sind Gehölzarten zu wählen, wie sie in den in der Umgebung vorhandenen Wallhecken vorkommen.

(6) Bei Herstellung der Park- und Stellplätze ist mind. je fünf Plätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

(7) Der Mindestabstand eines Baumes oder Gehölzes zu den Gleisen muß der zu erwartenden Wuchshöhe entsprechen; die Bepflanzung ist so zu wählen, daß sie durch ihren artbedingten Wuchs die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht beeinträchtigt.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor dem Verkehrslärm von Seiten der K 3 (Dorfstraße) und der K 4 (Ostteil Rothenhofer Weg) sind in den Teilgebieten 1, 2, 6, 9 und 20 (Nordteil) Fenster von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, und zur Schallseite orientiert sind gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern) auszuführen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Befestigte Flächen

(1) Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.