

**Teil B:**Textliche Festsetzungen

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 6/3/05

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise****1.1. Im Geltungsbereich sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO, § 7 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO).

**1.2. Die Grundflächenzahl kann durch Stellplätze im Kerngebiet überschritten werden. Darüber hinaus ist eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

**1.3. Im Plangebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Nicht zulässig sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO )

**1.4. Ein Überschreiten der südlichen Baugrenze im MK wird für Vordächer bis zu 2 m ausnahmsweise zugelassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).****1.5. Die maximale Gebäudelänge der Gebäude im Kerngebiet (MK) soll 64,5 m und im Mischgebiet MI1 56 m nicht überschreiten.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**2. Gestaltung****2.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Satz 2 BbgBO)

**3. Flächen für Abfallentsorgung****3.1. Die festgesetzte Fläche für Abfallentsorgung (3m x 11m ) dient dem Aufstellen von Wertstoffbehältern.**

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

**4. Grünordnerische Festsetzungen****4.1 Verkehrsflächen und Kfz-Stellplätze sind undurchlässig zu befestigen. Die Fußgängerbereiche sind max. mit einem Versiegelungsgrad von 80 % zulässig, Gehwege und Plätze sind maximal mit breitfugigem Pflaster zu befestigen (Versiegelungsgrad 50 %). (V1-Umweltbericht)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.2 Folgende Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen sind durchzuführen (Beschreibung der Maßnahmen im Umweltbericht), wobei überwiegend einheimische Laubbaum- und Strauch-Arten der heutigen potenziell-natürlichen Vegetation zu verwenden sind (siehe Pflanzenliste).**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (A/G1) Gestaltung einer Grünfläche zum Aufenthalt am Heuweg (250 m<sup>2</sup>) mit Sträuchern, Bäumen und einer Wiesenfläche;

- (A/G2) Gestaltung einer Grünfläche am Mittelweg mit Spielplatz und Wasserspiel (502 m<sup>2</sup>)

- (A/G3) Pflanzung von Baumreihen an den Kfz-Stellplätzen und am Mittelweg (70 Bäume)

- (A/G4) Fassadenbegrünung der Gebäude an tür- und fensterlosen Fassadenflächen (250 m<sup>2</sup>)

Die Pflanzenauswahl hat aus folgender Pflanzliste zu erfolgen

Standort:	Bäume:	Sträucher:	
auf standort eigenem Boden	Berg-Ahorn, (Acer pseudoplatanus) Spitz-Ahorn (Acer platanoides) Feldahorn (Acer campestre) Bastard-Eiche (Quercus robur x petraea)  Winter-Linde (Tilia cordata) Sommer-Linde (Tilia platyphyllos) Flatter-Ulme (Ulmus laevis) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) Sand-Birke (Betula pendula) Halnbuche (Carpinus betulus) Eberesche (Sorbus aucuparia)	Felsenbirne Berberitze Haselnuss Weißdorn Roter Hartriegel  Pfaffenhütchen  Gemeiner Liguster Hundsrose Schwarzer Holunder Gemeiner Schneeball	Amelachier ovalls Berberis vulgaris (Corylus avellana) (Crataegus spec.) (Cornus sanguinea) (Euonymus europaea) (Ligustrum vulgare) (Rosa canina) (Sambucus nigra)  (Viburnum opulus)
auf trockenem bis frischem Boden	Quecke (Agropyron repens) Weidelgras (Lolium perenne) Krötenbinse (Juncus bufonius)	Weißklee	(Trifolium repens),

**5. Sonstige Festlegungen im Geltungsbereich****5.1 Im Geltungsbereich dieses B-Plans treten alle bisherigen Festsetzungen, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.**