

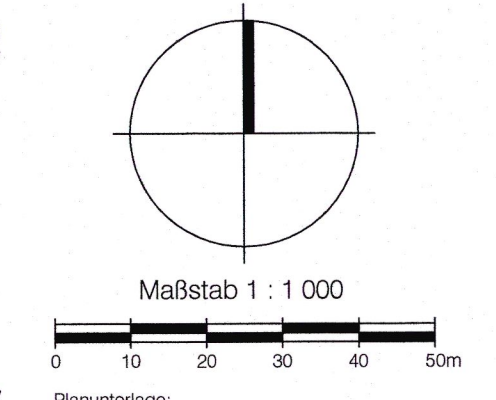
# SATZUNG DER GEMEINDE BENTWISCH

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21, WOHNGEBIET WESTLICH DER L 182 / STRALSUNDER STRASSE UND NÖRDLICH DES HOTELS "AN DER HASENHEIDE"

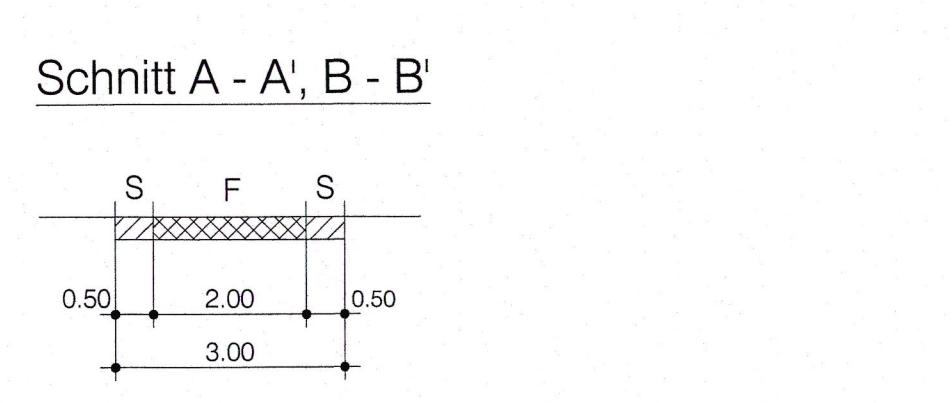
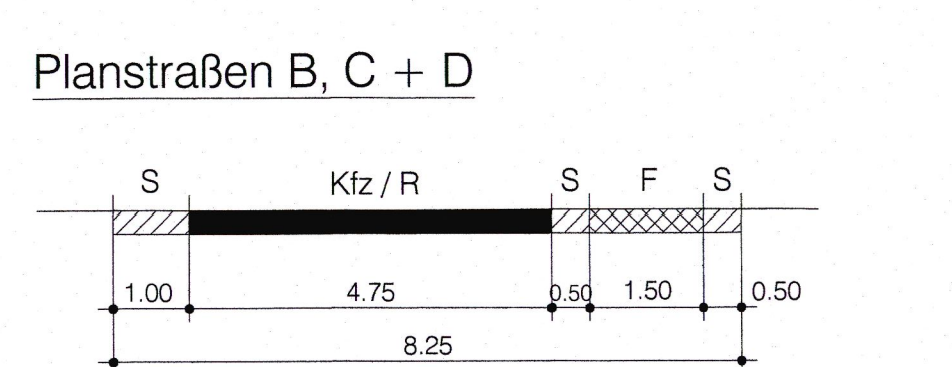
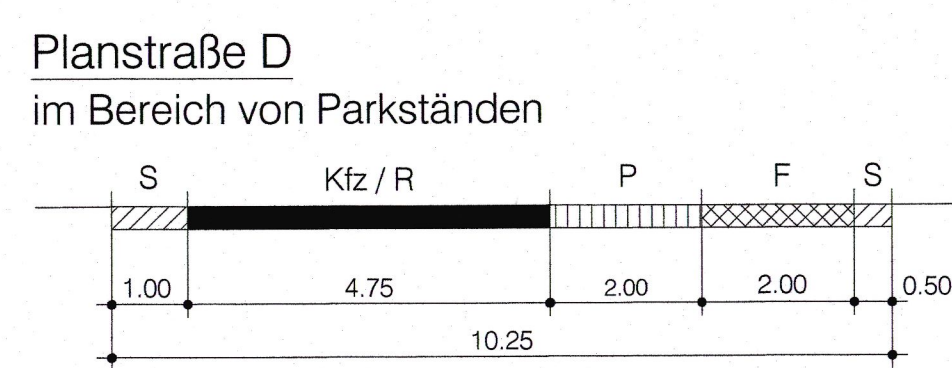
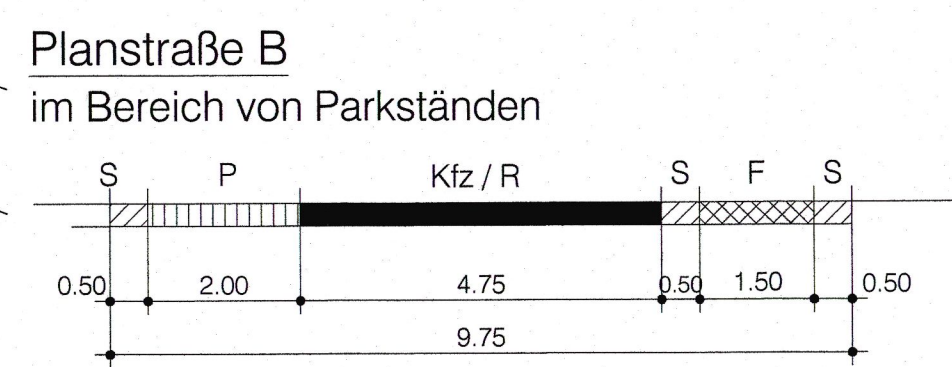
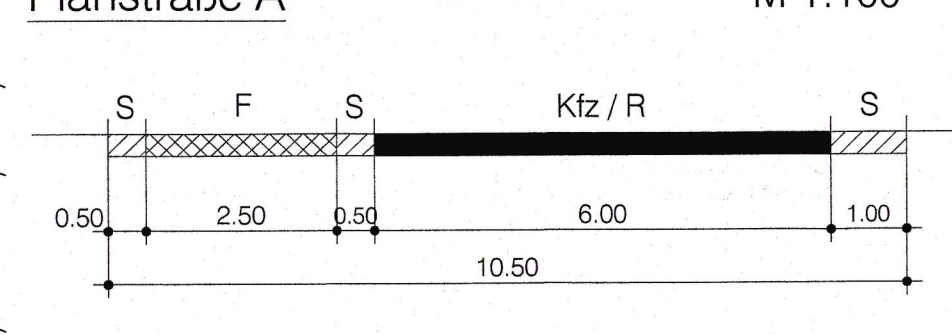


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015 S. 344), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2019 (GVBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, Wohngebiet westlich der L182/Stralsunder Straße und nördlich des Hotels "An der Hasenheide", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### empfohlene Straßenquerschnitte



Kfz = Kraftfahrzeuge  
R = Radfahrer  
F = Fußgänger  
P = Parken  
S = Schutz- und Randstreifen (Überhang)

- 4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 4.1 Innerhalb der am östlichen Rand des Baugebietes WA 1 sowie am östlichen und nördlichen Rand des Baugebietes WA 2 festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durchgehend straßenseitig absorbierende Lärmschutzwände mit einer Höhe von mindestens 22,50 m über NN und einem Schalldämmmaß von mindestens  $R_{w,ext} = 30$  dB zu errichten.
- 4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Lärmschutz“ nördlich des Baugebietes WA 3, südlich der Planstraße A sowie südlich des Baugebietes WA 1 sind Lärmschutzwälle in Kombination mit straßenseitig absorbierenden Lärmschutzwänden entlang der festgesetzten Bauzugskante mit einer Gesamthöhe von mindestens 22,50 m über NN und einem Schalldämmmaß von mindestens  $R_{w,ext} = 30$  dB zu errichten.
- 4.3 In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gegenüber dem maßgeblichen Lärmquellen L 182 und der Bahnstraße Rostock-Stralsund, nachfolgende Maßnahmen des passiven Schallschutzes zu realisieren:
- 4.3.1 In den Obergeschossen der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie offene, unvergelte Balkone nur auf der von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 4.3.2 In den Erdgeschossen der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite zulässig.
- 4.3.3 In den Erdgeschossen der Baugebiete WA 1 und WA 2 sind Schlaf- und Kinderzimmer nur auf der von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseite zulässig. Alternativ sind die Fassaden und Dachflächen von Schlaf- und Kinderzimmern in Abhängigkeit von den dargestellten Lärmpegelbereichen so auszuführen, dass die nachfolgend aufgeführten bewerteten resultierenden Schalldämmmaße ( $R_{w,ext}$ ) gemäß nachfolgender Tabelle nicht unterschritten werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils $R_{w,ext}$ (dB)
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40
V	71 bis 75	45

Hierbei sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einlüftungsdämmungsmaß ausgestattet sind. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen ist, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel z. B. infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert.

- 4.3.4 Die Anforderungen an die Ausführung von Fassaden und Dachflächen entsprechend der Festsetzung Nr. 4.3.2 gilt auch für Wohn-, Schlaf und Kinderzimmer an der nach Südwesten weisende Baugrenze des Baugebietes WA 2 sowie für die von den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten von Schlaf und Kinderzimmern der Baugebiete WA 1 bis WA 4 mit der Besonderheit, dass der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis gemindert werden darf um -5 dB(A) bei offener Bebauung und -10 dB(A) bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen.
- 5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
- 5.1 Die Böschungen der nach Text 4.2 zu errichtenden Lärmschutzwälle sind vollflächig mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Die verbleibenden gehölzfreien Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Sie sind mit Landschaftsrasen anzulegen und 2-mal jährlich zu mähen.
- 5.2 Auf den festgesetzten Pflanzgebieten westlich der Planstraße „C“ sind drei großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm aus der Artenliste und in der Qualität gemäß Festsetzung 5.3 zu pflanzen. Für die Pflanzungen ist eine Art der Liste zu verwenden. Ein Baum kann die Ersatzpflanzung für die Baumfällung zur Herstellung der Planstraße „A“ angerechnet werden. Die Baum-scheibe in der Verkehrsfahre ist in einer Mindestgröße von 12 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2,5 m dauerhaft unbestützt zu belassen.
- 5.3 Pflanzenliste:  
Pflanzenliste Bäume:  
innerhalb öffentlicher Grünflächen: 3x verpflanzte Hochstämmen, Stammumfang 18-20 cm, Pflanzgruppen mind. 1,5 m<sup>2</sup> innerhalb der Verkehrsfläche: 4x verpflanzte Hochstämmen, Stammumfang 18-20 cm, Mindestgröße Baumscheibe 12 m<sup>2</sup>, Pflanzgrube mind. 1,5 m<sup>2</sup>  
Acer pseudoplatanus  
Alnus glutinosa  
Betula pendula  
Quercus robur  
Salix alba  
Pflanzenliste Sträucher:  
Qualität: mind. H 100 - 125  
Corylus avellana  
Crataegus laevigata  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa rugiflora  
Salix alba  
Salix cinerea  
Viburnum opulus  
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO M-V)
- 6.1 Für Vorhaben innerhalb der Baugebiete WA 1 bis WA 4 sind folgende notwendige Stellplätze (§ 49 Abs. 1 LBO M-V) herzustellen:  
Nutzungsart: Zahl der Stellplätze  
Wohngebäude: 2 Stpl. je Wohnung  
Einkaufshäuser, Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen: 1,5 Stpl. je Wohnung  
Gebäude mit Büro- und Praxisräumen: 1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche  
Büro- und Praxisräume: 1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 je Laden  
Verkaufsstellen: 1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 je Laden  
Läden: 1 Stpl. je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 je Laden  
Gaststätten: 1 Stpl. je 12 Sitzplätze  
Gaststätten von örtlicher Bedeutung: 1 Stpl. je 12 Sitzplätze  
Gewerbliche Anlagen: 1 Stpl. je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte  
Handwerksbetriebe: 1 Stpl. je 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte
- 6.2 Dächer in den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind mit Dachziegeln / Dachpfannen in den Farben Rot, Braun und Grau bis Anthrazit zu decken. Dachflächen im Bereich von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- 6.3 Grundstückeinfriedungen zu den Verkehrsfahren sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Sie sind ab einer Höhe von 0,8 m blockdurchlässig (z.B. Maschendraht) auszuführen.
- 7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
- 7.1 Die Entwicklung eines Saumbereiches um das vorhandene Süd südlich der Planstraße „C“ (Festsetzung 3.1) sowie die Entwicklung von Intensivgrünland westlich der Planstraße „C“ (Festsetzung 3.2) werden mit einem Kompensationsäquivalent (KFAE) von insgesamt 3.245 m<sup>2</sup> den Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie den Versorgungsflächen „Regenwassererhaltung“ und „Löscherwasserzisternen“ gesammelt zugeordnet.
- 7.2 Die Abbuchung des nicht innerhalb des Bebauungsplans ausgleichbaren Kompensationsäquivalents von einem Ökokoonto wird wie folgt den Eingriffsflächen zugeordnet:

Eingriffsfläche	KFAE in m <sup>2</sup>
WA 1	21.292
WA 2	4.407
WA 3	14.724
WA 4	7.527
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Versorgungsflächen	5.442

- 7.3 Die Herausnahme einer Teilfläche von 2.400 m<sup>2</sup> des Flurstücks 22/21 der Flur 1 Gemarkung Harmstorf aus der intensiven Grünlandnutzung wird mit 1.680 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent den Eingriffen durch die Erschließungsanlagen gesammelt zugeordnet. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen. Die erste Mahd ist nach dem 1. Juli durchzuführen. Das Mähgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Düngemitteln und Unkrautbekämpfungsmitteln sowie das Umkreisen der Fläche sind unzulässig.
- 7.4 Die Wiederherstellung eines Kleingewässers mit Böschungsaum und Pufferstreifen auf dem Flurstück 49/8 der Flur 3 Gemarkung Bentwisch wird mit einem Flächenäquivalent von 2.608 m<sup>2</sup> den Erschließungsanlagen gesammelt zugeordnet. Das Kleingewässer ist mit unterschiedlichen Beschäftigungen zwischen 1,3 und 1,10 und mit Fischweibchen (20 - 40 cm tief) und Teichweibchen (reichern (1 m - 1,5 m tief) in einer Größe von insgesamt 500 m<sup>2</sup> (inkl. Böschung) herzustellen und mit einem 10 m Pufferstreifen von der umgebenden Landwirtschaftsfläche abzugrenzen.

Hinweise  
A Zum Schutz der Brutvögel in Gehölzen ist eine Besetzung nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Arbeiten zur Baufelderrichtung (einschl. Geländebereitung) müssen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. September bis zum 28. Februar erfolgen. Eine Baubeginnregelung kann entfallen, wenn die Arbeiten vor Besetzung der Baustelle beginnen und ohne Unterbrechung fortgeführt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.06.2016. Der Aufstellungsbeschluss ist vom 14.07.2016 bis zum 29.07.2016 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie vom 14.07.2016 bis zum 01.08.2016 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
- 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 10.02.2017 bis zum 10.03.2017 durchgeführt worden.
- 4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom 25.01.2017 erfolgt.
- 5. Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- 6. Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 16.11.2018 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Rostocker Heide, Eichentalde 20, 18182 Gelbensande sowie in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 19.11.2018 durch Einlesen ins Internet auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freistrettig abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, in der Zeit vom 29.09.2018 bis zum 15.10.2018 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen sowie vom 29.09.2018 bis zum 19.11.2018 auf der Homepage des Amtes Rostocker Heide unter [www.amt-rostocker-heide.de](http://www.amt-rostocker-heide.de) ortsüblich bekannt gemacht worden.

- 7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 8. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.03.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.03.2019 gebilligt.

Bentwisch, 29.04.2019  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

Rostock, 26.04.2019  
Felix Schulz  
Dovt

Bentwisch, 29.04.2019  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

Bentwisch, 14.05.2019  
Susanne Strübing  
Bürgermeisterin

### Satzung der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

### über den Bebauungsplan Nr. 21

Wohngebiet westlich der L 182 / Stralsunder Straße und nördlich des Hotels "An der Hasenheide"

Übersichtsplan M 1:10.000

Bentwisch, 21.03.2019

Dipl.-Ing. Reinhard Böhm, Architekt für Stadtplanung, AKM 2014-95-1-d  
bnd - Waprowitzer 58 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 41 • Fax (0381) 377 06 59

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037) geändert worden ist, sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung -PlanZV-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037) geändert worden ist.
- Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage
- I. FESTSETZUNGEN
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
  - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - TH Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - FH Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - OK 25,0 m bis 28,0 m ü. NNH Oberkante als Mindest- und Höchstmaß in m über NNH (DHHNG2)
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - o offene Bauweise
    - o Baugrenze
- VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - planfestsetzungsersetzende öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- A Fußweg
- FÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSER- BESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
- F Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- L Löscherwasserzisternen
  - R Regenwasserückhaltung
- HAUPTVERSORGENS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- u unterirdisch, hier: verrohrter Vorflutgraben 27/3, DN 600
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- G Grünflächen
  - o öffentliche Grünflächen

- Zweckbestimmung:
- L Lärmschutz
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- F Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - o öffentliche Flächen
- Zweckbestimmung:
- W Entwässerungsgraben, hier Umverlegung Graben 27/3
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- A Anpflanzen von Bäumen
  - E Erhaltung von Bäumen
  - o entfallender Einzelbaum
- Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- o Bauzugskante von Lärmschutzwänden bzw. -wällen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - o Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - o Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
- GGA Nebenanschlüsse
  - Na Nebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- o vorhandene Höhe über NNH
  - o 1 Nummer des Baugebietes
  - o vorhandene Flurstücksgrenze vermark
  - o vorhandene Flurstücksgrenze unvermark
  - o Flurstücksbezeichnung
  - o Flurgrenze

### TEIL B: TEXT

- Sichtdreieck
- LPB III Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - LPB III Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 Abschn. 5.1, hier: Lärmpegelbereich III
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 4 BauNVO)
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind zulässig
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Nicht Bestandteile des Bebauungsplans werden
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2 In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind Wohngebäude erst zulässig, wenn die Lärmschutzwände gemäß textlicher Festsetzung 4.1 sowie die Lärmschutzwälle in Kombination mit Lärmschutzwänden gemäß Festsetzung Nr. 4.2 immissionsschweren errichtet worden sind. (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 24 BauGB)
- 1.3 In den Baugebieten WA 3 und WA 4 sind überdeckte Stellplätze und Garagen erst in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage des zum Gebäude nächstgelegenen Punktes auf der Straßenbegrenzungslinie der anbaufähigen und zur Grundstückserschließung dienenden Verkehrsfläche. Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt der aufstehenden Außenwand mit der Dachhaut. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 In den Teilen der Baugebiete WA 1 und WA 2, für die eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt ist, darf die sich aus der Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB)
3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich der Planstraße „A“ ist das vorhandene Soll dauerhaft zu erhalten. Das Umfeld ist mit einem kräutereichen Landschaftsrasen anzulegen und durch mindestens alle zwei Jahre, maximal zweimal pro Jahr dauerhaft offen zu halten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft westlich der Planstraße „C“ sind extensive Wiesenflächen zu entwickeln. Die Flächen sind mindestens einmal pro Jahr, maximal zweimal pro Jahr zu mähen; das Mähgut ist zu beseitigen. Auf 10 % der Gesamtfläche sind Gruppen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Je 2,5 m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zu pflanzen. Zusätzlich sind 8 große Laubbäume innerhalb der Gruppen anzupflanzen. Innerhalb der Fläche mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ ist die Herstellung eines Grabens und die Verlegung von Entwässerungsleitungen zulässig.