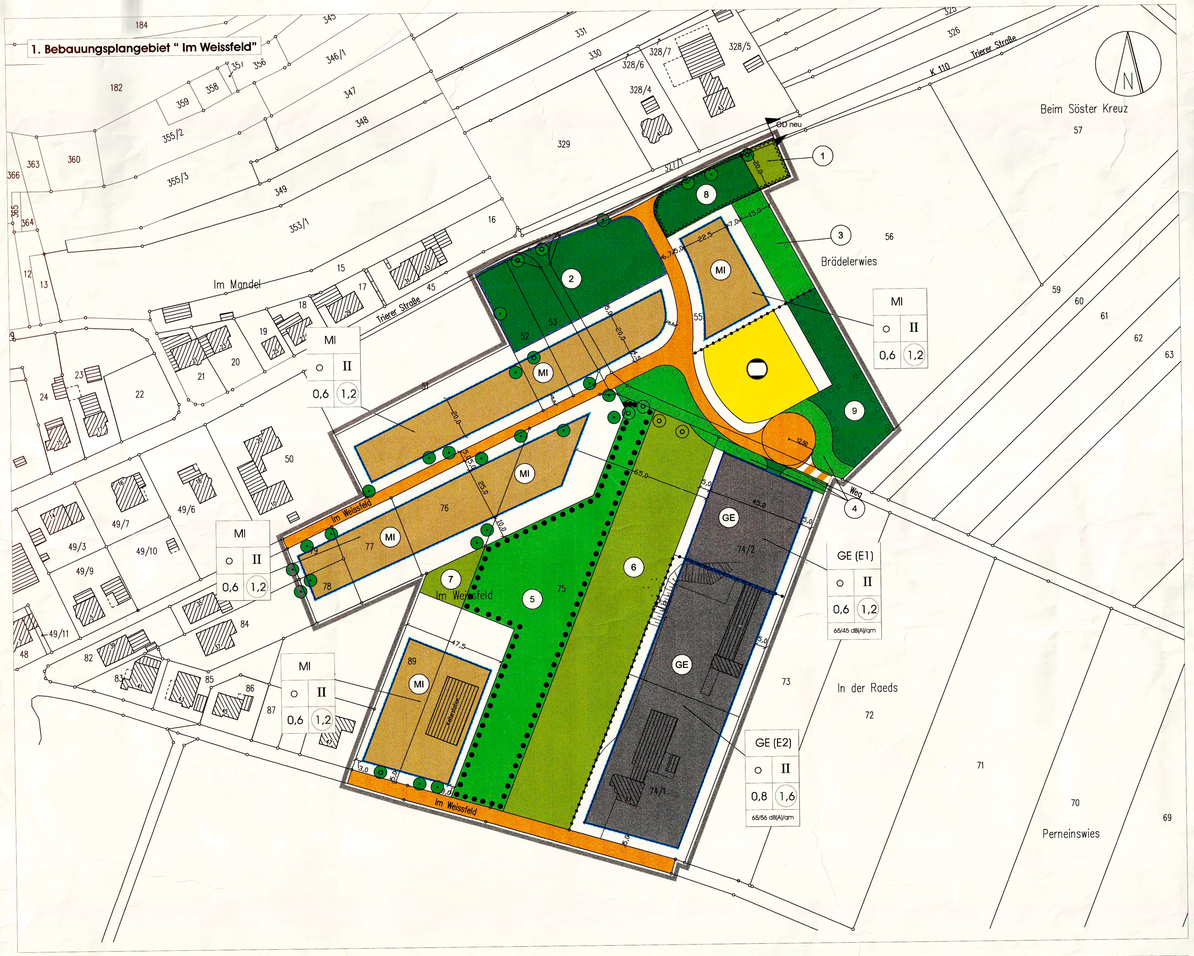
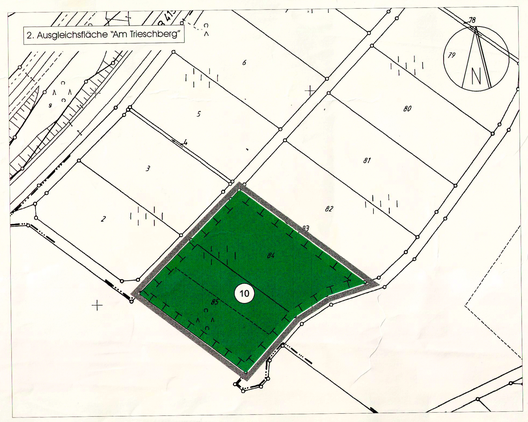
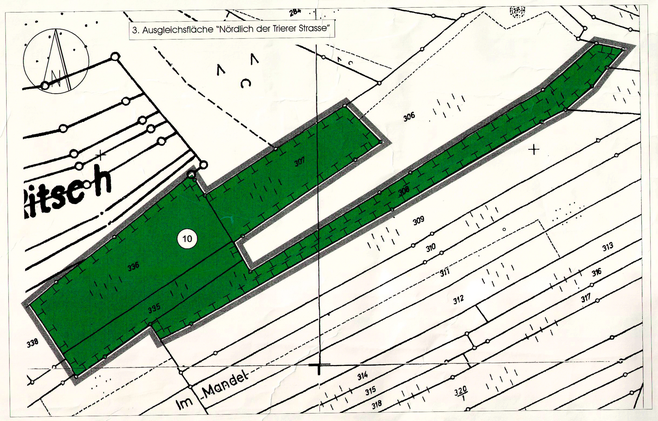
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WINCHERINGEN
- TEILGEBIET "IM WEISSFELD" -







A: Textliche Festsetzungen

10. Art der Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

10.1. Ein Teil des Baugebietes wird als Mischgebiet MI nach § 6 BauNVO festgesetzt und dient damit dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

10.1.1. Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürohäuser
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

10.1.2. Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2

10.1.3. Auf der Fläche für die Gasversorgungsanlage (vgl. 6.1 in der Legende) sind sonstige bauliche Anlagen nicht zulässig.

10.2. Teile des Gebietes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet GE (E) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Eingeschränkte Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

10.2.1 zulässig sind hier:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
5. Wohnung für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

10.2.2 Es sollen auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

11. Maß baulicher Nutzung (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

11.1 Hauptgebäude sind mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Bei den zweigeschossigen Hauptgebäuden darf die Traufhöhe maximal 6,80 m betragen, gemessen von der mittleren natürlichen, talseitigen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.
Hallen dürfen maximal talseitig 8,0 m Traufhöhe haben. Alle Gebäude und Hallen dürfen eine Firsthöhe von 13 m über dem mittleren, talseitigen, natürlichen Gelände nicht überschreiten. Die bergseitige Traufhöhe darf maximal 5,5 m betragen, gemessen von dem Schnittpunkt der bergseitigen Aussenwand mit der mittleren natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante der Dachhaut. Die talr- oder bergseitige Traufe eine Fluttaches an einem Nebengebäude darf maximal 3,5 m betragen.

11.2 Die Oberkante von Stützmauern darf im Mischgebiet maximal 1,50 m über der mittleren natürlichen Geländeoberkante betragen, gemessen für einen Längsmaßabschnitt von 10 m. Die Stützmauern sind in Bruchsteinmauerwerk herzustellen.

11.3 Es ist offene Bauweise zulässig.

11.4 Für Gewerbeflächen ist eine Ausnahme von der maximal zulässigen Gebäudelänge von 50 m nach BauNVO erteilt, da aufgrund der Schalschutzbestimmungen bauliche Verbesserungen längere Gebäudefronten notwendig sind. Bei betriebsbedingten zusätzlichen Einschränkungen (Fluterlärm) ist eine maximale Anlagenhöhe von 20 m zulässig.

11.5 Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

12. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

12.1 Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient als Wirtschaftsweg.

13. Oberflächenwasser (§ 9, Abs. 1, Nr. 14 BauGB)

Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser soll zur Rückhaltung auf die dafür gebauten Regenteiche, zentralen, öffentlichen Grundstückshaltflächen geleitet werden. Nicht auf diesen Grundstücken zurückhaltbares Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Vorfluter zugeführt. Überschüssiges Wasser ist über einen Notüberlauf dem vorhandenen Oberflächenkanal zuzuleiten.

14. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 BauGB)

14.1. Für die festgesetzten Pflanzungen sind heimische Pflanzen der nachfolgenden Artenliste zu verwenden.

14.1.1. Bäume:

Apfel*	Malus domestica
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birne*	Pyrus communis
Spitzahorn	Acer platanoides
Winterlinde	Tilia cordata
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster
Zwetsche*	Prunus domestica

Auf privaten Grünflächen können darüber hinaus folgende Arten gepflanzt werden:

Bäume:	
Bergulme	Ulmus glabra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Hainbuche	Carpinus betulus
Kastanie	Castanea sativa/vesca/sativa/vesca/sativa/vesca/